



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 224]

नई दिल्ली, बुधवार, मई 31, 2017/ज्येष्ठ 10, 1939

No. 224]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MAY 31, 2017/JYAISTHA 10, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 22 मई, 2017

सं. टीएमपी/62/2016-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमियों तथा भवनों के लिए किराया अनुसूची के संशोधन हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/62/2016-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

.....

आवेदक

कोरम:

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(मार्च 2017 के 29वें दिन पारित)

यह मामला कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमियों और भवनों के लिए किराया अनुसूची (दरमान) के संशोधन के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए मौजूदा दर ढांचा इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 द्वारा अनुमोदित किया गया था। यह आदेश 08 मार्च 2011 को राजपत्र सं. 47 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। दरमान राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की अवधि की समाप्ति के बाद 7 अप्रैल 2011 से 5 वर्षों की अवधि अर्थात् 6 अप्रैल 2016 तक वैध थी।

3.1. किराया अनुसूची की वैधता के समाप्त होने से बस कुछ ही दिन पहले, केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 17 मार्च 2016 द्वारा कहा था कि उसने किराया अनुसूची के संशोधन के लिए भूमि/ढांचे के मूल्यांकन के लिए मै0 कोलियर्स इंटरनेशनल को नियुक्त किया था और कि मूल्यांकनकर्ता से यह अपेक्षा की जाती है कि मसौदा मूल्यांकन रिपोर्ट 30 अप्रैल 2016 तक जमा कर दी जाए। इस समय लैंग और रिपोर्ट आदि का विश्लेषण करने के लिए अपेक्षित और समय के मद्देनजर, केओपीटी ने इस प्राधिकरण से केडीएस तथा एचडीसी की भूमियों तथा भवनों के लिए किराया अनुसूची की वैधता को 7 अप्रैल 2016 से 6 माह की अवधि के लिए विस्तारित करने का अनुरोध किया गया था।

3.2. इस प्राधिकरण ने केओपीटी के अनुरोध पर विचार किया था और अपने आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 30 मार्च 2016 द्वारा, केडीएस और एचडीसी की भूमियाँ तथा भवनों के लिए किराया अनुसूची की वैधता को 6 माह की अवधि अर्थात् 6 अक्टूबर 2016 तक विस्तारित किया गया था। यह आदेश 21 अप्रैल 2016 को भारत के राजपत्र में राजपत्र सं. 139 द्वारा अधिसूचित किया गया था। इसी आदेश द्वारा, केओपीटी को यह निदेश दिया गया था कि भारत सरकार द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए 30 जून 2016 तक किराया अनुसूची के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव दाखिल करने का निदेश भी दिया गया था।

4.1. इस परिप्रेक्ष्य में, केओपीटी ने अपने पत्र सं. लैंड 464/एफ/आरएफसी/XVII/अति/16/2287 दिनांक 29 सितम्बर 2016 द्वारा कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमियाँ तथा भवनों के लिए दरमान के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव दाखिल किया था।

4.2. अनुस्मरण करवाये जाने पर, केओपीटी ने अपने पत्र सं. लैंड 464/एफ/आरएफसी/XVII/अति/16/2570 दिनांक 28 अक्टूबर 2016 द्वारा केडीएस के लिए शर्तों के साथ प्रस्तावित किराया अनुसूची भेजी थी। केओपीटी ने मामूली टाइपलेखन त्रुटि को सुधारते हुए जोकि निम्नवत् है, अनुबंध-IV के पृ.सं. 1 पर टिप्पणी (1) पढ़ने का अनुरोध भी किया गया था:

“यदि भूमि को उन प्रयोजनों के लिए वाणिज्यिक जोन से इतर जोन में लिया जाता है जिनमें बारे में (च)-(i), (ii) एवं (iii) में उल्लेख किया गया है, उपयोग पर निर्भर करते हुए तत्संबंधी जोन और वाणिज्यिक जोन के लिए लागू के बीच किराये में भिन्नता का 50 प्रतिशत अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार तत्संबंधी जोन के लिए किराये पर अतिरिक्त प्रभार्य होगा।”

5.1. कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) और हल्दिया गोदी परिसर (एचडीसी) में भूमियों के लिए मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट के मुख्य बिन्दु, जिसके ब्योरे भूमि आबंटन समिति (एलएसी) रिपोर्ट में दी गई है, नीचे दिए गए हैं:-

(i). केडीएस के लिए

(क). भूमि का मूल्यांकन:

(i). केडीएस के भूमि पार्सल उनकी भौगोलिक स्थिति और प्रासंगिक पैरामीटरों पर निर्भर करते हुए विभिन्न समूहों में विभाजित किए गए हैं। ऐसे समूह उपलब्ध अवसरचना पर निर्भर करते हुए 1 से 4 मूल्य क्षेत्रों में उप-विभाजित किए गए हैं जोकि भूमि के मूल्य को प्रभावित करेंगे।

(ii). राज्य सरकार रेडी रिकनर पश्चिम बंगाल में उपलब्ध है।

(iii). (क). मूल्यांकन रिपोर्ट में उल्लिखित पड़ोसी पल्लन पार्सलों का अंतरण, ज्यादातर फ्री-होल्ड, गैर-औद्योगिक प्रयोजनों के लिए विकसित भूमि के लिए थे।

(ख). ऐसे प्राप्त की गई अंतरणों की दरों में मौजूदा मूल्य पर पहुंचने के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक तक वृद्धि की गई है, जहां अपेक्षित हो।

(ग). चूंकि अलग-अलग मूल्य क्षेत्रों में विभिन्न परिमाण के विभिन्न लेनदेन हैं, ऐसे क्षेत्रों के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों के भीतर वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की औसत दर, उप-पंजीयक कार्यालयों और कोलियर्स इंटरनेशनल के अपने डाटा संचय से भी प्राप्त हैं, अलग-अलग अंतरण में असमानताओं को समान करने के लिए बाजार दर में विपथित करने के लिए इस्तेमाल किया गया है।

(iv). केडीएस के भूमि पार्सल ज्यादातर मौजूदा उद्योग के विस्तार/अनुवर्तन के लिए और भंडारण तथा भंडारगृह-संबंधित प्रयोजनों एवं अन्य सहयोगी गतिविधियों के लिए पट्टा पर आबंटित किए गए हैं।

(v). केडीएस का भूमि पार्सल विभिन्न प्रतिबंधात्मक कोविनेन्ट्स (जैसे उप-पट्टाकरण पर प्रतिबंध, निर्माण, पट्टे के स्थानांतरण, बंधक आदि) के अधीन है जैसाकि भूमि नीति दिशानिर्देशों में उल्लेख किया गया है।

(vii). पल्लन क्षेत्रों में वास्तविक स्थल परिस्थितियां समीपवर्ती क्षेत्रों अथा शहर के अन्य भागों से तुलनीय नहीं हैं। गोदी तथा हावड़ा क्षेत्रों में सड़कों और जलनिकासी नगरपालिका प्राधिकारियों द्वारा व्यवस्थित नहीं किए जा रहे हैं जबकि ऐसे क्षेत्रों से जनता गुजरती है। गोदी क्षेत्र में किसी गली में मुश्किल से रोशनी की गई है जिससे विभिन्न प्लॉटों विशेषतः खाली कंटेनर याडों का कारोबार प्रभावित हुआ है। तत्संबंधी वाहनात्मक आवागमन, पार्किंग सुविधों का अभाव, अतिक्रमण और नए उद्योग पर रोक ने ऐसे प्लॉटों की राजस्व संभावनाओं को प्रतिकूलतः प्रभावित किया है। पल्लन क्षेत्रों में दुर्घटनाएं, जल भराव की घटनाएं होती रहती हैं। पल्लन क्षेत्रों में अवसरचना को अनुरक्षित करने की जिम्मेदारियों के संबंध में पल्लन प्राधिकारियों और नगरपालिका प्राधिकारियों के बीच वादविवाद अभी भी जारी है।

(vii). विशिष्ट मूल्य क्षेत्र के लिए आधार बाजार दर पर पहुंचने के समय, मूल्य क्षेत्रों तथा तुलनीयों के बीच अस्थिरताओं को दूर करने के लिए निम्नलिखित कारक लागू किए गए हैं:

(क). छूट सूचीकरण: यह कारक मूल्यांकनकर्ता के डाटा आधार से क्रेता के सूचीबद्ध/उद्धरित कीमत पर संभावित खरीदार और संभावित क्रेता के बीच बातचीत/मोलभाव के लिए छूट प्रदान करने के लिए है, क्योंकि वास्तविक अंतरण लागत ज्ञात नहीं है। कारक 5 प्रतिशत है, जहां कहीं लागू हो।

(ख). समय समायोजन: मूल्यांकन की तारीख को इसे अद्यतन करने के लिए, एसआरओ से प्राप्त अंतरण मूल्य पर यह कारक लागू किया गया है, जहां वास्तविक वास्तविक अंतरण एक साल से भी अधिक पहले किया गया था। मौजूदा दरमान के प्रावधानों के अनुसार 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि लागू की गई है।

- (ग). भूमि उपयोग: यह केओपीटी की भूमि उपयोग योजना के अनुसार स्थल का उपयोग करने की अनुमति के लिए है जोकि केडीएचए के एल्यूमीनीय पर आधारित है, सिवाय कुछ मामूली संशोधन के। पत्तन क्षेत्र में, आवासीय प्रयोजनों के सिवाय एल्यूमीनीय के अनुसार सभी अनुमत उपयोग सामान्य स्वीकृत किए जाते हैं। चूंकि भूमि कीमत उपयोग पर निर्भर करती है, भूमि कीमत केवल औद्योगिक उपयोग है, आवासीय अथवा वाणिज्यिक अथवा मिश्रित उपयोग वाली भूमि की तुलना में यह बहुत कम रह गया है। 25 प्रतिशत की दर से छूट स्वीकृत की गई है और यह केडीएस के अधीन सभी क्षेत्रों के लिए एकसमान होगी।
- (घ). अवसंरचना समायोजन: जैसाकि ऊपर पहले ही ब्योरा दिया गया है, पत्तन क्षेत्रों में वास्तविक स्थल परिस्थितियां समीपवर्ती क्षेत्रों अथवा शहर के अन्य भागों से तुलनीय नहीं हैं। विषय भूमि पार्सलों के साथ तुलना करते समय तुलनात्मक खराब सड़क और जलनिकासी परिस्थिति, गोदी क्षेत्र में गली में रोशनी का अभाव, प्रतिबंधात्मक वाहनात्मक आवागमन, पार्किंग सुविधाओं का अभाव, अतिक्रमण और नए उद्योग पर प्रतिबंध आदि विषय भूमि पार्सलों की तुलना करते समय विधिवत् लागू किए गए हैं, उपयुक्त समायोजन कारकों (+10 प्रतिशत से -25 प्रतिशत तक भिन्न-भिन्न) का उपयोग करते हुए ऐसा किया गया है।
- (ङ). स्वामित्व: यह कारक भूमि के साथ जुड़े स्वामित्व के प्रकार के लिए है। केडीएस के भीतर विषय स्थलों को सामान्यतः 30 वर्षों के लिए पट्टाधारण अधिकार दिए गए हैं। पट्टा धारण भूमि पार्सलों की कीमत फ्रीहोल्ड से कम रखी गई है। पट्टाधारण संपत्ति का अंतरण बहुत कम होता है। कोलकाता में और आसपास, कारक स्थान पर निर्भर करते हुए 10-20 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न है। 15 प्रतिशत के छूट कारक पर भी विचार किया गया है।
- (viii). मूल्यांकनकर्ता ने अनुशंसा की है कि कोलकाता क्षेत्र में वर्तमान रुझान पर विचार करते हुए वार्षिक कमाई बाजार मूल्यांकन का 6 प्रतिशत होगी। बाजार सर्वेक्षण के आधार पर प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि 2.5 प्रतिशत अनुशंसित की गई है। दोनों भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार है।
- (ix). विभिन्न किराया जोनों के अधीन प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिवर्ष किराया दर तत्संबंधी मूल्यांकन के 6 प्रतिशत की दर से परिकलित की गई है।
- (x). स्वीकृत निविदा दरें 2 प्रतिशत वार्षिक, जहां कहीं लागू हो, की दर से उचित अद्यतन के साथ सुविचारित की गई हैं। कुछ निविदा बहुत उच्च पाई गई हैं और भौगोलिक क्षेत्र विशेष के सामान्य दर पैटर्न के अनुसार नहीं हैं। कुछ ऐसी दरें कुछ हताश बोलीदाताओं के बीच सुप्रतिद्वंद्वित नीलामियों के के माध्यम से प्राप्त की गई थीं। नीलामी में प्रतिस्पर्धा तत्व उन्हें बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए असुरक्षित मार्गदर्शक बनाता है। मूल्यांकनकर्ता का मत है कि कुछ प्रतिद्वंद्वित नीलामी दरें सम्पूर्ण जोन (अर्थात् जोन सं. 1 में निविदा विपथित दर) के लिए सामान्य दर निरूपित करते समय सुविचारित नहीं की जा सकती।
- (xi). कुछ जोनों के मामले में केओपीटी की मौजूदा किराया अनुसूची में कुछ स्व-निर्मित विषमताएं रहीं हैं। हाल ही में, केओपीटी ने 2011 से पूर्वव्यापी जोन विशेष (हरीमोहन घोष रोड) के मामले में टीएमपी अनुमोदित दर की कटौती की अनुशंसा की थी। धोबीतालाब जोन में, केओपीटी 2011 अधिसूचित दर का पुनर्निर्धारण करने की प्रक्रिया में है। हावड़ा क्षेत्र में, कुछ बाह्य कारकों की वजह से, निजी भूमि की दरें अप्रत्याशित रूप से अधिक दिखाई गई हैं जोकि सामान्य बाजार रुझान के अनुसार नहीं हैं। चूंकि किराया अनुसूची का कई मौजूदा अधिग्रहणकर्ताओं पर प्रभाव पड़ेगा, यह अनुशंसा की गई है कि दर में वृद्धि को मौजूदा दरों (अर्थात् 7-4-2016 को अद्यतन की गई दरमान दर) तक सीमित किया जाए। अनुशंसित मूल्यों को तदनुसार अद्यतन किया गया है।
- (xii). भूमि क्षेत्र का आकार प्लॉटों के मूल्य के प्रभावित करता है। अब तक, केओपीटी बेल्टिंग के सिद्धांत (अर्थात् मुख्य सड़क से प्रथम 50 मीटर के लिए किराये की उच्चतर दर और मुख्य सड़क से 50 मीटर से परे किराये की निम्नतर दर) का अनुसरण करता रहा है जिसमें, बाद में, बड़े प्लॉटों के लिए निम्नतर औसत इकाई दर स्वीकृत की गई है। मूल्यांकनकर्ता भी ऐसे सिद्धांत के साथ करार में है। तदनुसार, यह अनुशंसा की गई है कि विपथित दरें केवल प्रथम बेल्ट के लिए लागू होंगी। दूसरी बेल्ट पहली बेल्ट दरों के 80 प्रतिशत की दर से एकसमान रूप से प्रभारित की जाएगी। तथापि, बेल्टिंग एकसमान होनी चाहिए तथा सभी जोनों पर लागू होनी चाहिए जहां 2011 की किराया अनुसूची में स्वीकृति प्रदान की गई है। अन्य शब्दों में, सड़क के पहले 50 मीटर के भीतर के क्षेत्रों से सभी ऐसे क्षेत्रों के लिए बेल्ट दर पर प्रभारित की जाएगी और ऐसे प्रथम बेल्ट के बाद के क्षेत्रों के लिए दूसरे बेल्ट प्रभारित किए जाएंगे जोकि प्रथम बेल्ट दर का 80 प्रतिशत होगा।
- (xiii). मूल्यांकनकर्ता ने अलग-अलग सड़क पहुंच चौड़ाई पर विचार किया है और परिस्थितिक लाभ/हतोत्साहन के आधार पर उपयुक्त छूट/प्रीमियम लागू किया गया है। यह एक प्रायिक तथ्य है कि दोनों सड़कों के सामने अथवा पीछे आवासीय तथा वाणिज्यिक परिसरों में मूल्य जोड़ते हैं क्योंकि धूप तथा वायुप्रवाह के लिए इस दिशा विशेष का हमेशा वरीयतात्मक उपयोग किया जाता है। भंडारण प्रयोजन के लिए, ऐसा वरीयता उपयोग कम ही किया जाता है। औद्योगिक, भंडारण तथा भंडारगृह उपयोगों के लिए, अतिरिक्त प्रवेश तथा निकासी स्थान प्रायः ऐसे प्लॉटों के भीतर कम किए गए क्षेत्र उपयोग को जाता है। कई मौजूदा पट्टों में, यह देखा गया है कि अतिरिक्त सड़क का कभी भी इस्तेमाल नहीं किया गया है। यह भी देखा गया है कि एक सड़क से अधिक लगने वाले प्लॉटों के लिए अतिरिक्त किराये की वसूली केवल केडीएस के लिए की गई है और वहां केडीएस ढांचों के लिए कोई प्रावधान नहीं है। केडीएस में, ऐसी अतिरिक्त सड़कों के महत्व को कम करने के लिए पिछले किराया अनुसूची प्रस्ताव में 20 प्रतिशत अथवा 15 प्रतिशत से 15 प्रतिशत एकसमान करने के प्रयास किए गए थे। एकरूपता लाने के लिए, मूल्यांकनकर्ता की राय है कि अतिरिक्त सड़क से एब्यूटिंग के लिए पृथक वृद्धि लागू की जाने की आवश्यकता नहीं है।

- (xiv). मूल्यांकनकर्ता ने रेलवे प्लॉटों के लिए 15 प्रतिशत अतिरिक्त वसूली के लिए खंड को बनाए रखने की अनुशंसा की है, क्योंकि ऐसे प्लॉट कार्गो/सामग्रियों को अलग-अलग/इकट्ठा करने के लिए लाभदायक हैं जोकि ऐसे प्लॉटों के लिए प्रत्याशित प्रयोजन के लिए मूल्य जोड़ते हैं।
- (xv). मूल्यांकन कार्यवाही में निम्नतम क्षेत्र अनुपात (एफएआर) का प्रभाव सुविचारित नहीं किया गया है क्योंकि मूल पैरामीटर एफएआर को प्रभावित कर रहा है अर्थात् पहुंच के साधनों की चौड़ाई, समूहों के भीतर उप जोनों की दरों का परिकलन करने के समय इसे विधिवत् लागू किया गया है। इसके अलावा, पल्लन भूमि में अनुमत्त उपयोगों के लिए, सीएफएस और/और अथवा भंडारगृह, बहुमंजिली निर्माण भी प्रायः पक्षीय नहीं होता है।
- (xvi). ऊपर बताए गए सिद्धांतों का अनुसरण करते हुए, सोनापोर सड़क के मामले में प्रस्तावित दर ढांचे में विसंगति थी जोकि ब्रांच रोड होने के बावजूद, मुख्य सड़क अर्थात् हाइड रोड तथा हाइड रोड एक्सटेंशन की अपेक्षा निविदा में उच्चतर दर थी। इसके मद्देनजर, हाइड रोड तथा हाइड रोड एक्सटेंशन के लिए अनुशंसित दरों की औसत के लिए इसी सोनापोर रोड हेतु दर की सीमा तक रखने की अनुशंसा की गई है, क्योंकि सोनापोर रोड शाखाएं उपर्युक्त सड़कों की क्रासिंग से बाहर हैं।
- (xvii). चूंकि मूल मूल्यांकन अंतिम उपयोग को केवल औद्योगिक उपयोग मानते हुए किया गया है और चूंकि कुछ वाणिज्यिक तथा अन्य उपयोगों की पल्लन भूमि में अनुमति दी गई है, ऐसे गैर-औद्योगिक उपयोगों के लिए आधार दरों को बढ़ाए जाने की आवश्यकता है। मूल्यांकनकर्ता ने अनुशंसा की है कि दूकानों, रिफ्रेशमेंट स्टॉलों, धर्मकांटों तथा पेट्रोल पम्पों के मामलों में ही केवल 250 प्रतिशत अतिरिक्त वसूली करने के मौजूदा प्रावधान की बजाय, एकरूपता लाने के लिए, निम्नलिखित के सिवाय, केओपीटी सभी सामान्य गैर-औद्योगिक उपयोग के लिए पट्टा/लाइसेंस/क्षतिपूर्ति हेतु आधार दर पर 35 प्रतिशत अतिरिक्त (मूल्यांकनकर्ता ने 50 प्रतिशत अतिरिक्त की अनुशंसा की थी) वसूल करने पर विचार कर सकता है:
- सरकारी तथा सरकारी सहायता प्राप्त शैक्षणिक संस्थान तथा अनुसंधान संगठन
 - परिवहन सुविधाएं और संबंधित उपयोग
 - सरकारी तथा धर्मार्थ अस्पताल
 - सीएफएस, सामान्य भंडारण, भंडारगृह तथा पार्किंग (वाहन और कंटेनर) सुविधाएं
 - आबंटित भूमि के अधिकतम 10 प्रतिशत पर केवल पट्टाधारी के अपने स्वयं के उपयोग हेतु कार्यालय स्थान।
 - अखंडता/सुरक्षा/सांविधिक समारोह करने के प्रयोजन के लिए सभी सार्वजनिक उपयोग परियोजनाएँ, सरकारी संगठन/विभाग।
 - सभी मार्गाधिकार अनुज्ञापत्र

[केओपीटी की भूमि उपयोग योजना में दी गई परिभाषा के अनुसार, “औद्योगिक भवन” जिसे कोई भवन अथवा ढांचा अथवा उसका भाग कहा जा सकता है, सैद्धांतिक तौर पर विभिन्न प्रकार के माल तथा सामग्रियों को इकट्ठा करने और अथवा प्रसंस्करण, फ़ैब्रिकेशन के लिए उपयोग किया जाता है। ऐसे भवनों में प्रयोगशालाएँ, बिजली संयंत्र, स्मोक हाऊस, रिफ़ाइनरियाँ, गैस संयंत्र, कारखाने, डेरियाँ, फ़ैक्ट्रियाँ और कर्मशालाएँ शामिल हैं।]

(ख). ढांचों का मूल्यांकन:

- (i). ढांचों का मूल्यांकन मूल्यहासित परिवर्तन लागत पद्धति का अनुमान लगाते हुए किया गया है। भवन की मूल्यहासित परिवर्तन लागत इसके उपयोग के साथ इसकी परिवर्तन लागत को निर्धारित करते हुए और परिवर्तन लागत पर प्रोद्भूत मूल्यहास को कम करते हुए अनुमानित की गई है।
- (ii). सीपीडब्ल्यूडी की प्रचलित प्लिंथ क्षेत्र दरें (पीएआर) भवनों की मौजूदा परिवर्तन लागत (सीआरसी) पर पहुंचने के लिए सुविचारित की गई हैं। भवनों का मूल्यहास के पश्चात पुनर्मूल्यांकित मूल्य (आरवीएडी) इसके मूल्यहास के लिए आवश्यक विचार के बाद विपश्चित किया गया है। चूंकि सीपीडब्ल्यूडी दरें वर्ष 2012 की कीमत स्तरों पर आधारित हैं, इसलिए इसे उपयुक्ततः अद्यतन किया गया है।
- (iii). उस भूमि का मूल्य जिसपर भवन स्थित है वह भवन क्षेत्र के 10 प्रतिशत की दर से सर्कुलेशन क्षेत्र हेतु और अतिरिक्त के साथ सुविचारित किया गया है। भवनों तथा ढांचों के वार्षिक किराये के परिकलन हेतु बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए भवन के आरवीएडी को भूमि की इस परिकलित लागत में जोड़ा गया है। वार्षिक किराया बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से परिकलित किया गया है।
- (iv). बहुमंजिली भंडारगृहों के लिए, ऊपरी मंजिलों का किराया कम किया गया है, क्योंकि ऊपरी मंजिलें भूतल की अपेक्षा किरायेदारों को कम आकर्षित करती हैं। 6 प्रतिशत की सम्पूर्ण कमाई को मंजिलों के बीच बांटा गया है, ताकि –
- (क). प्रथम तल का किराया भूतल के किराये का 70 प्रतिशत है और
- (ख). दूसरी मंजिल और ऊपर का किराया भूतल के किराये का 50 प्रतिशत है।
- (v). चूंकि अधिकांश ढांचे लाइसेंस आधार पर आबंटित किए जाते हैं, इसलिए 2011 के बाद निविदाओं के माध्यम से प्राप्त लाइसेंस दरों पर विचार किया गया है और 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि, जहां कहीं अपेक्षित हो, से विधिवत् अद्यतन किया गया है।

(vi). यह देखा गया है कि निविदा में कुछ ढांचे, असामान्य तौर पर उच्च दरें मूल्यांकनकर्ता की डिवाइव की गई दर एवं अद्यतन की गई किराया अनुसूची की तुलना में प्राप्त की गई हैं। चूंकि किराया अनुसूची का कई मौजूदा अधिग्रहणकर्ताओं पर प्रभाव पड़ेगा और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि ढांचों का उपयोग भूमि के उपयोग की तुलना में सीमित है क्योंकि यहां स्थान बाधा है जो संभाव्य प्रतिलाभ को सीमित करता है, इसलिए यह अनुशंसा की गई है कि भवनों/ढांचों के किराये की दर में वृद्धि को मौजूदा दरों (अर्थात् अद्यतन की गई एसओआर दर) के 75 प्रतिशत पर सीमित की गई है। अनुशंसित मूल्यों को तदनुसार संशोधित किया गया है।

(ग). भुगतान नहीं की गई बकाया संपदा देयताओं पर सामान्य ब्याज की दर को मौजूदा बैंक दर को मद्देनजर रखते हुए 14.25 प्रतिशत वार्षिक पर अपरिवर्तित रखा जा सकता है।

(घ). मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क की दरों को जोनों की उच्चतम दरों पर विचार करते हुए भौगोलिक जोन आधार पर गणना की सरलता के लिए युक्तिसंगत बनाया गया है। मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क नई मार्गाधिकार अनुमतियों के लिए अपफ्रंट आधार पर वसूल किए जाएंगे।

(ii). एचडीसी के लिए

एचडीसी के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति बृहत् रूप से सांकेतिक है, निम्नलिखित कि सिवाय:

(i). एचडीसी में ढांचे के लिए कमाई बाजार मूल्य के 9 प्रतिशत वार्षिक होने पर विचार किया गया है।

(ii). प्रस्तावित दर के लिए वृद्धि दर 2.0 प्रतिशत वार्षिक मानी गई है।

5.2. तदनुसार, केओपीटी ने निम्नलिखित हेतु अनुमोदन की मांग की है:

(क). हल्दिया गोदी परिसर (एचडीसी)

(i). भूमियों के लिए:

क्र.सं.	भूमि विवरण	किराये की दर/लाइसेंस शुल्क प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह (₹0 में)
(क)	आवासीय जोन	1604.00
(ख)	औद्योगिक जोन	1080.00
(ग)	(i) गोदी इंटीरियर जोन (सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर) [बंजर भूमि]	2628.00 *
	(ii) गोदी इंटीरियर जोन (सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर) [हार्ड भूमि]	4086.00 *
(घ)	प्रस्तावित गोदी इंटीरियर जोन	2044.00
(ङ)	(i) गोदी जोन [बंजर भूमि]	1459.00
	(ii) गोदी जोन [हार्ड स्टेड]	2917.00
(च)	(i) कार्यालयों, बैंकों, कर्मशालाओं, मरम्मत दूकानों (ऑटोमोबाइल्स को छोड़कर), शीत संग्रहण आदि हेतु वाणिज्यिक जोन	2918.00
	(ii) दूकानों, बाजारों, नर्सिंग होमों, मेडिकल क्लिनिकों, होटलों तथा रेस्तरांओं (बिना बार), सर्विस स्टेशन, मरम्मत दूकानों (ऑटोमोबाइल), धर्मकांटा आदि	3891.00
	(iii) सिनेमा हाऊस, होटल तथा रेस्तरां (बार सहित) आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	3969.00
(छ)	कुकराहाती	474.00
(ज)	पनसकुरा	1206.00

* ये दरें गोदी इंटीरियर जोन के भीतर आयात/निर्यात माल के भंडारण हेतु दूकान-दर-दूकान आधार पर आबंटन के मामले में लागू नहीं हैं।

टिप्पणी:

(1) यदि भूमि को उपर्युक्त (च) - (i), (ii), (iii) में यथा उल्लिखित प्रयोजनों के लिए वाणिज्यिक जोन से इतर जोन में लिया जाता है तो तत्संबंधी जोन और उपयोग पर निर्भर करते हुए वाणिज्यिक जोन के लिए लागू किराये में अंतर का 50 प्रतिशत अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार तत्संबंधी जोन के लिए भूमि किराया में अतिरिक्त वसूल किया जाएगा।

(केओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 28 अक्टूबर 2016 द्वारा यथा प्रस्तावित प्रभार, जैसाकि पहले बताया गया है, उपर्युक्त टिप्पणी में शामिल किया गया है।)

(2) मिश्रित प्रयोजन अर्थात् कार्यालय-सह-आवासीय के लिए भूमि के उपयोग की स्थिति में, प्रभार्य किराया विशिष्ट उपयोग के लिए लागू किरायों की सामान्य औसत होगी।

(ii). भवनों के लिए:

क्र.सं.	जोन, स्थान और अन्य विवरण	किराये की दर/लाइसेंस शुल्क प्रति वर्ग मी. प्रति माह (रु. में)
(क)	पक्की छत वाला ढांचा	
	(i) आवासीय जोन	81
	(ii) औद्योगिक जोन	77
	(iii) गोदी इटीरियर जोन	93
	(iv) गोदी जोन	93
	(v) वाणिज्यिक जोन	103
(ख)	एसी/सीआई छत वाला ढांचा	
	(i) आवासीय जोन	63
	(ii) औद्योगिक जोन	62
	(iii) गोदी इटीरियर जोन	73
	(iv) गोदी जोन	71
	(v) वाणिज्यिक जोन	85
	(vi) कुकराहटी	62
(ग)	टावर भवन	140
(घ)	क्वार्टर/डोरमिटरिज	
	(i) डोरमिटरिज (पक्की छत वाला)	76
	(ii) "क" प्रकार क्वार्टर्स	92
	(iii) संशोधित "क" प्रकार क्वार्टर्स	91
	(iv) "ख" प्रकार क्वार्टर्स	91
	(v) संशोधित "ख" प्रकार क्वार्टर्स	91
	(vi) "ग" प्रकार क्वार्टर्स	111
	(vii) "घ" प्रकार क्वार्टर्स	150
	(viii) अधिकारियों के हॉस्टल	93
	(ix) जवाहर टावर	140
(ङ)	नाश्वान माल के लिए बाजार	60
(च)	खुदरा बाजार	76
(छ)	दुर्गाचाक में शापिंग सेंटर्स	61
(ज)	चिरंजीबपुर में शापिंग सेंटर्स	61
(झ)	माखन बाबर बाजार के सामने टाउनशिप मार्केट	44
(ञ)	टाऊनशिप मार्केटिंग सेंटर (हेलीपैड ग्राउंड)	62
(ट)	गूमटाइज	76

(iii). अन्य:

क्र.सं.	विवरण	दर रु0 में, प्रतिदिन अथवा उसका भाग
1.	अनुमति शुल्क:	
(क)	(i) 40 वर्ग मी. तक अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्य करने के लिए।	1000
	(ii) यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों से अधिक जारी रहता है।	1500
(ख)	(i) 40 वर्ग मी. से अधिक अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए भूमि के उपयोग के लिए।	1500
	(ii) यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों से अधिक जारी रहता है।	2000
2.	जल निकायों/जल क्षेत्रों के लिए किराये/लाइसेंस शुल्क की दर। तथापि, मौजूदा अधिग्रहण उनके तत्संबंधी पट्टा विलेख/लाइसेंस करार द्वारा मार्गदर्शित किए जाएंगे।	एब्यूटिंग भूमि क्षेत्र के लिए किराये की तदनुसूची दर का 50 प्रतिशत
3.	केओपीटी भूमि पर होर्डिंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क की दर	दर रु. में प्रति केलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग
(क)	अधिकतम 10 वर्ग मीटर आकार तक के होर्डिंग के लिए	3000
(ख)	10 वर्ग मीटर से अधिक के आकार के होर्डिंग के लिए	5000
4.	मार्गाधिकार अनुमति:	
(i)	मार्गाधिकार अनुमति शुल्क अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे दूरभाष लाइनों, जल आपूर्ति लाइनों, सीवेज लाइनों, एकल खम्बे पर चलने वाली कम वोल्टेज की	रु. 2000 प्रति केलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग

	घरेलू बिजली लाइनों आदि के लिए वसूल किया जाएगा।	
(ii)	<p>भूमि के ऊपर अथवा नीचे कच्चे तेल, पीओएल उत्पादों एवं अन्य द्रव्य कार्गो की वाली पाइपलाइनों बिछाने के लिए मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क निम्नवत् वसूल किया जाएगा:</p> <p>मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर परिकलित किया जाएगा। बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाएगा और उस क्षेत्र के माध्यम से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर यथानुपात आधार पर तत्संबंधी उपयोक्ताओं को बिल दिए जाएंगे। सड़क, रेलों, जेट्टियों आदि के साथ साझीदार क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यह अनुमान लगाते हुए संबंध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल दिए जाएंगे कि भूमि पर केवल उनका ही कब्जा नहीं है और उनके पास केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है यदि उपयोक्ता यह स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा उनके पास भौतिक रूप में नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए उत्पाद के व्यास तथा लम्बाई का 50 प्रतिशत गिनती किया जाएगा।</p> <p>ओवरहेड कन्वैयर्स तथा उच्च वोल्टेज ट्रांसमिशन लाइनों की अनुमति देने के लिए, मार्गाधिकार अनुमति शुल्क ढांचे की बराबरी में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किराया के आधार पर वसूल किया जाएगा।</p> <p>भूमि/भवन पर माइक्रोवेव टावर, खम्बा (बिजली/टेलीफोन लाइन को छोड़कर) के निर्माण/संस्थापन के लिए अनुमति शुल्क वसूल किया जाएगा।</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>@ रु. 30,000/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह, परन्तु न्यूनतम भुगतान रु 15,000/- प्रति स्थान प्रति माह अथवा उसका भाग</p>
5.	लगभग 13.936 वर्ग मी. प्रत्येक परिमाण वाले प्लॉटों के लिए दुर्गाचाक मिनी बाजार के लिए लाइसेंस शुल्क	रु. 700.00 प्रति माह प्रति प्लॉट
6.	हॉकर प्रभारों की वसूली	रु. 2/- प्रतिदिन किसी भी क्षेत्र पर
	i) बंजर चाटल के लिए	
	ii) हार्डलैंड चाटल के लिए	रु. 2/- प्रतिदिन प्रति वर्ग मी.
7.	आयात/निर्यात माल के भंडारण के लिए गोदी इंटीरियर जोन के भीतर खुले/ढके हुए स्थान की लाइसेंसिंग के लिए, लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह वसूल किया जाएगा।	
(क)	खुला स्थान:	
	(i) बंजर भूमि	4225.00
	(ii) हार्डस्टैंड भूमि	6570.00
(ख)	ढका हुआ स्थान:	
	(i) पक्की छत वाला	13917.00
	(ii) एसी/सीआई छत वाला	10437.00
8.	<p>(i) प्रक्रिया शुल्क:</p> <p>केवल पट्टाधारण परिसर पर मौजूदा अनुमोदित ढांचों (सिवाय मार्गाधिकार संबंधित मामले) के संवर्धन/संशोधन तथा नए निर्माण के प्रस्तावों की संवीक्षा के लिए प्रक्रिया शुल्क (लागू करों के अलावा)।</p> <p>तथापि, उक्त प्रक्रिया शुल्क के भुगतान से निम्नलिखित ढांचों को छूट प्राप्त होगी:-</p> <p>(क) सैप्टिक टैंक</p> <p>(ख) जल संग्राहक</p> <p>(ग) साइकिल स्टैंड</p> <p>(घ) पम्प कक्ष</p> <p>(ङ) जनरेटर कक्ष</p> <p>(च) बस स्टैंड</p> <p>(छ) स्कूल</p>	@ रु. 5000/- प्रति प्रस्ताव
9.	पट्टा विलेख प्रपत्र तथा तैयारी लागत	रु. 5000/- प्रति पट्टा

10.	<p>पुनः-सर्वेक्षण शुल्क:</p> <p>(i) संबद्ध भूमि के कब्जा हस्तांतरण के बाद प्लॉट के पुनः रेखांकन की अपेक्षा वाले पट्टाधारी से प्रथम एकड़ अथवा उसका भाग के लिए पुनःसर्वेक्षण शुल्क।</p> <p>(ii) एक एकड़ से अधिक के भूमि क्षेत्र के लिए पुनःसर्वेक्षण शुल्क संबद्ध भूमि के पुनः कब्जा प्रहस्तन के बाद प्लॉट के पुनः रेखांकन की अपेक्षा वाले पट्टाधारी से एक एकड़ से अधिक के भूमि क्षेत्र के लिए पुनःसर्वेक्षण शुल्क।</p>	<p>रु. 5000/-</p> <p>एक एकड़ से अधिक के लिए रु. 1000/- प्रति एकड़ अथवा उसका भाग</p>
-----	---	---

- (ख). कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस)
- (i). भूमियों के लिए:

(रु. में)

क्र.सं.	भूमि का स्थान तथा विवरण	अनुशंसित दर (प्रथम बेल्ट) (प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह)	अनुशंसित दर (दूसरी बेल्ट) (प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह)
1	सत्या डॉक्टर रोड से बासकूले ब्रिज तक सर्कुलर गार्डन रीच रोड	4859	3887
2	बासकूले ब्रिज से गेट सं. 5 तक सर्कुलर गार्डन रीच रोड तक; एन.एस. डी.	4859	3887
3	गेट सं. 5; एनएसडी से गेट सं. 9, एनएसडी (न्यू डाइवर्जन पोर्शन) तक सर्कुलर गार्डन रीच रोड, सड़क से नई सड़कों पर भूमियों सहित	4859	3887
4क	गार्डन रीच रोड से हास्टिंग्स ब्रिज से टाइडल बेसिन	4165	एनए
4ख	वाटगंग	4326	एनए
5क	टाइडल बेसिन से गेट सं. 3, एनएसडी तक गार्ड रीच रोड	4165	3332
5ख	ब्रेस ब्रिज रोड तथा बीआईएसएन जेट्टी समीपवर्ती क्षेत्र	4165	एनए
6	सत्या डॉक्टर रोड और गोपाल डॉक्टर रोड	4,135	3308
7क	हाइड रोड तथा हाइड रोड एक्सटेंशन (जेजेपी रोड की ओर क्रॉसिंग तक) दोनों साइड तथा मिंट प्लेस और जेजेपी में सड़कें	3,893	3115
7ख	जेजेपी रोड की क्रॉसिंग के बाद हाइड रोड एक्सटेंशन	5421	4337
8	नीमक महल रोड और दुमने एवेन्यू	4407	3526
9	गोरागचा रोड, इसिनेरेटर रोड, परिवहन डिपो रोड तथा समीपवर्ती सड़कें अन्यथा विनिर्दिष्ट को छोड़कर	4962	3969
10	सोनापुर रोड	4657	3726
11	ऑयल इंस्टालेशन रोड तथा पाहरपुर क्षेत्र में अन्य सड़कें	4126	3301
12क	रिमाउंट रोड (झायमंड हारबर रोड और भुइकैलाश रोड के बीच)	5421	4337
12ख	रिमाउंट रोड (भुइकैलाश रोड और कोल डॉक रोड के बीच) और कोल डॉक रोड तथा ईजेसी	5421	4337
13	डॉक वेस्ट रोड	3893	3115
14	डॉक ईस्टर्न बाउंड्री रोड, समीपवर्ती सड़कों सहित, सिवाय अन्यथा विनिर्दिष्ट	4135	
15क	झायमंड हारबर रोड (पश्चिमी साइड) मझोरात ब्रिज से सीमैन हाऊस तक	6277	5022
15ख	बोट कनाल तथा झायमंड हारबर रोड (पूर्वी साइड)	7088	
16	ताराताला रोड, झायमंड हारबर रोड से बज बज रोड तथा मिंट प्लेस	5706	4565
17	ताराताला रोड, बज बज रोड से सर्कुलर गार्डन रीच रोड तक	5706	4565

18	हरी मोहन घोष रोड	3,105	
19क	रामनगर	2,999	
19ख	सूरीमन तथा आलिफनगर रोड	2,585	
20	सोनइ रोड	3701	
21	कार्गो भंडारण से इतर प्रयोजनों के लिए केपीडी, एनएसडी, जी.आर. जेट्टी के सीमाशुल्क बंध क्षेत्रों के भीतर भूमि	4838	
22	कार्गो भंडारण के लिए सीमाशुल्क बंध क्षेत्रों के भीतर भूमि	6388	
23क	कंटापुकुर, होबोकेन डिपो, एन.टी. शैड तथा आर.आई.एम. डॉक यार्ड के भीतर भूमि	4135	
23ख	बूकलिन डिपो में भूमि	4126	
24	दाइघाट	4326	
25	छेतला रोड	5421	
26	छेतला स्टेशन बैक लैंड	2175	
27	छेतला स्टेशन यार्ड प्लॉट	2175	
28क	सोनइ	4126	
28ख	दुर्गापुर साइडिंग	5135	
28ग	कोयला बर्थ	4407	
28घ	ग्रेवल साइडिंग	4407	
28ङ	साइड शैड डम्प, होबोकेन रोड तथा ओल्ड गारगचा रोड	3893	
28च	धोबीतालाब कंटेनर पार्क	5489	
कोलकाता			
29	कोसीपोर रोड, गन फाउंड्री रोड से चितपोर लिफ्ट ब्रिज और टर्नर रोड	6081	4865
चितपोर लिफ्ट ब्रिज से अहीरीतोला स्ट्रीट तक			
30क	चितपोर लिफ्ट ब्रिज से सचलाच स्ट्रीट (कूमारतूली)	14571	
30ख	सचलाच स्ट्रीट (कूमारतूली) से अहीरीतोला स्ट्रीट तक	12953	
अहीरतोला स्ट्रीट से निमतोलाह बर्निंग घाट रोड तक			
31क	स्ट्रैंड बैंक रोड, अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोलाह बर्निंग घाट रोड तक	13478	
31ख	निमतोलाह बर्निंग घाट रोड (उत्तर साइड)	13478	
31ग	स्ट्रैंड बैंक रोड, अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोलाह बर्निंग घाट रोड तक, महर्षि देबेन्द्र रोड सहित	15046	12037
निमतोलाह बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक			
32क	स्ट्रैंड रोड, निमतोलाह बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक	15046	12037
32ख	जोराबागान क्रॉस रोड (उत्तर साइड), क्रॉस रोड सं. 13 एवं 16	12851	
32ग	स्ट्रैंड बैंक रोड, निमतोलाह बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक	13478	
32घ	क्रॉस रोड सं. 13/1, 14, 15 एवं 17	11911	
32ङ	निमतोलाह बर्निंग घाट रोड (दक्षिण साइड)	12851	
जोराबागान क्रॉस रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड			
33क	स्ट्रैंड रोड, जोराबागान क्रॉस रोड से पी.सी. टैगोर घाट रोड तक	15046	12037
33ख	स्ट्रैंड रोड, पी.सी. टैगोर घाट रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड तक	15046	12037
33ग	स्ट्रैंड बैंक रोड, जोराबागान क्रॉस रोड से पी.सी. टैगोर घाट रोड तक	13478	

33घ	स्ट्रैंड बैंक रोड, पी.सी. टैगोर घाट रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड तक	13478	
33ङ	आद्या श्रद्धया घाट रोड (उत्तर साइड)	12851	
33च	पी.सी. टैगोर घाट रोड	12851	
33छ	क्रॉस रोड सं. 8	11911	
33ज	क्रॉस रोड सं. 9, 10 एवं 11	11911	
33झ	जोराबागान क्रॉस रोड (दक्षिण साइड), क्रॉस रोड सं. 12	12851	
33ञ	पथूरिया घाट क्रॉस रोड	13478	
आद्या श्रद्धया घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक			
34क	स्ट्रैंड रोड, आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड	14470	11576
34ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड	13478	
34ग	न्यू सी.आई.टी. रोड (क्रॉस रोड सं. 5)	12851	10281
34घ	आद्या श्रद्धया घाट रोड (दक्षिण साइड) से जगननाथ घाट रो (उत्तर साइड) तक	12851	10281
34ङ	क्रॉस रोड सं. 6 एवं 7	11911	
जगननाथ घाट रोड से हावड़ा ब्रिज			
35क	स्ट्रैंड रोड, जगननाथ घाट रोड से मिंट गार्डन	15046	12037
35ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, जगननाथ घाट रोड से हावड़ा ब्रिज तक	15046	
35ग	जगननाथ घाट रोड (दक्षिण साइड)	12694	10155
हावड़ा ब्रिज, मूलिक घाट एवं समीपवर्ती क्षेत्र से कलकत्ता जेट्टी सं. 9			
36क	स्ट्रैंड बैंक रोड, हावड़ा ब्रिज से मूलिक घाट तक	14765	
36ख	स्ट्रैंड रोड निकट मूलिक घाट पम्पिंग स्टेशन	15046	12037
36ग	पुरानी हावड़ा ब्रिज अप्रोच रोड समीपवर्ती से वहीं तक	15064	12051
37	चंदपाल घाट, आउटराम घाट और बाबू घाट पर भूमि, स्ट्रैंड रोड, हावड़ा ब्रिज पहुंच मार्गों से चंदपाल घाट तक जमीन, स्ट्रैंड रोड तथा नदी के बीच भूमि की पट्टियों सहित।	14633	
38(i)	तुकता घाट में भूमि, तुकताघाट से टॉली के नुल्लाह तक नदी साइड भूमि सहित	5168	
38(ii)	चंदपाल घाट से तुकता घाट तक भूमि	9901	
हावड़ा में भूमि			
39	चंदमारी घाट, हावड़ा स्टेशन	13999	
40	नित्यधन मुखर्जी रोड (तेलकल घाट)	3101	
41	स्ट्रैंड रोड, हावड़ा	4135	
42क	अपर फोरशोर रोड	3619	
42ख	मूलिक घाट रोड	3101	
42ग	क्रॉस रोड सं. 1	3101	
43	क्रॉस रोड सं. 2, 3 एवं 4	3101	
ग्रेड फोरशोर रोड रीवर साइड			
44क	बन्सताला घाट रोड के उत्तर में भाग	3101	
44ख	बान्सताला घाट रोड के दक्षिण में भाग	3101	
45	चिन्तामोनी डे बाथिंग घाट रोड	2585	
बान्सताला घाट रोड			
46क	उत्तर साइड	2585	
46ख	दक्षिण साइड	2585	

फोरशोर रोड			
47क	बोनबेहारी बोस रोड से बान्सताला घाट रोड तक	2585	2068
47ख	बान्सताला घाट रोड से जगत बैनर्जी घाट रोड तक	3428	2742
48	जगत बैनर्जी घाट रोड, शिबपौर फेरी घाट रोड तथा नं. 1 रीवरसाइड रोड	7403	
शालीमार यार्ड			
49क	फोरशोर रोड ईस्ट साइड	4135	3308
49ख	फोरशोर रोड वेस्ट साइड	2678	2142
50	ड्यूक रोड	2678	
फोरशोर रोड (टिम्बर पोन्ड)			
51क	ऊँची जमीन	1100	
51ख	निचली जमीन	808	
52क	बन्धघाट	4743	
52ख	गोलाबरीघाट	4743	
52ग	निकट हावड़ा ब्रिज पियर (हावड़ा साइड) क्षेत्र	13999	
53	बज बज	1043	
54	रॉयचक	1177	
55	हुगली प्वाइंट	536	
56	फालता	421	
57	बालागढ़	245	
58	जेल्लिघम	21	
59	गंगराचार	21	
60	डायमंड हारबर	814	
61	खेजूरी	54	
62	शिमूराली	518	
63	दुर्गापुर	322	
64	साउथ खालीचर	21	
65	व्हरामपुर	1333	
66	निशचिंतापुर	342	
67	पयराडंगा	13	
68	सउगोर	116	
69	फ्रेसरगंज	203	
70	मोयापुर	500	
71	स्वरूपगंज	1047	
72	नाबादविप	45	

(ii). भंडारगृहों तथा भवनों के लिए:

	स्थान एवं ढांचे का विवरण	अनुशंसित दर (प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह)
1	अरमेनियन घाट भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम	25983
ii	प्रथम तल गोदाम	18189
2	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 1	23501
3	कैनिंग भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम	25983
ii	प्रथम तल गोदाम	18189
iii	द्वितीय तल गोदाम	11684
4	क्वाइव भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम	23501
ii	प्रथम तल गोदाम	16450

iii	द्वितीय तल गोदाम	11684
5	फेअरली भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम	23501
ii	प्रथम तल गोदाम	16450
iii	द्वितीय तल गोदाम	11684
6	कैनिंग भंडारगृह (अनेक्सी)	
i	भूतल गोदाम	25983
ii	प्रथम तल गोदाम	18189
8	आयात भंडारगृह (8 कम्पार्टमेंट)	23501
9	आयात भंडारगृह दक्षिण	23501
10	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 4	23501
11	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 5 (बिल्कुल उत्तरी बें)	23501
12	पी-221/2, स्ट्रैंड बैंक रोड	
i	भूतल (दुकानें)	30868
ii	भूतल (गोदाम)	23501
iii	भूतल अनेक्सी	12926
iv	द्वितीय तल	19586
v	सबसे ऊपरी तल	19586
13	“क” शैड जगननाथ घाट	
i	भूतल	14072
ii	प्रथम तल	9850
iii	सबसे ऊपरी तल पर कार्यालय स्थान	7036
iv	भंडारगृह से जुड़े विविध ढांचे जैसे दरवान क्वार्टर्स कुक हाउसिस आदि	8443
14	आर.डी.एफ. गोदाम जगननाथ घाट रोड पर	20579
15	जगननाथ घाट गोदाम	21829
16	पथूरियाघाट भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम (कम्पार्टमेंट सं. 1 से 5)	18346
ii	प्रथम तल गोदाम (कम्पार्टमेंट सं. 6 से 10)	9608
iii	भूतल पक्का गोदाम सं. 12 से 17/2 (सी.आई. छत)	18346
17	निमतालाह स्टेशन शैड	18920
18	साहेब बाजार गोदाम	
i	सं. 3, 3ए, 4 एवं 4ए	15766
ii	गोदाम सं. 5	14823
19	रूथाला स्टेशन रोड	13983
20	बागबाजार भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम सं. 1	13419
ii	प्रथम तल गोदाम सं. 2 एवं 4, दो लकड़ी के रैम्पो द्वारा पहुंच	9393
21	कोसिपोर रिसिविंग शैड	9912
22	अरमेनियन घाट पर वेरान्द के साथ 4 दुकाने कक्ष	18049
23	आउटराम घाट पर शैड	19319
24	अन्य ढांचे	
i	पक्की छत वाला भवन	4228*
ii	आर.टी. तथा एसबेटोस छत वाला भवन	3223*
iii	सी.आई. छत वाला भवन	2629*
	गोदी	
25	हाइड रोड गोदाम	
i	गोदाम, संलग्न वेरान्द एवं विविध बन्द छत स्थान	10338
ii	ओपन साइडिड वेरान्द स्थान	5169
26 i	होबोकेन शैड (समुद्री अंतरण शैडों सहित)	8955
26 ii	ब्रुकलिन टी.एन. शैड	7762

26 iii	ब्रुकलिन टी.जी. शैड	8150
27	जिनजिनरापोल शैड	9186
28	किसी भी जोन में ढाँचे/कक्ष (जोनों के भीतर उल्लिखित के भीतर शामिल नहीं)	
i	पक्की छत वाला भवन	5035*
ii	आर.टी. तथा एसबेटोस छत वाला भवन	4028*
iii	सी.आई. छत वाला भवन	3287*
29	कान्तापुकुर शैड	8955
30	चाय भंडारगृह	
i	हाइड रोड भंडारगृह	7960
ii	बिक्री चाय भंडारगृह	9023
	प्रथम तल दर भूतल दर का 70 प्रतिशत	6316
	दूसरा तल और अधिक	4512
iii	बिक्री चाय भंडारगृह (अनेक्सी)	7932
iv	लाइब्रियन डिपो भंडारगृह	
क	भूतल	11615
ख	प्रथम तल	8130
ग	दूसरी मंजिल से ऊपर	6960
v	टी.टी. शैड	6960
	प्रथम तल	4449
vi	टी.टी. शैड एक्सटेंशन	6960
31	आयात भंडारगृह "क" एन.एस.डी.	
	भूतल	6407
	प्रथम तल	4997
	दूसरी मंजिल से ऊपर	3661
	हावड़ा	
32	शैड, 14 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर	
i	भूतल स्थान	6667
ii	प्रथम तल स्थान	4667
33	स्टेशन शैड (उत्तर) रामक्रिस्टोपुर	7033
34	स्टेशन शैड (दक्षिण) रामक्रिस्टोपुर	7033
35	नया सामान शैड रामक्रिस्टोपुर	7033
36	ढाँचे, 109, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर	7124
37	निस्सेन शैड, 108, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर	6967
38	टिम्बर पोन्ड पर छोटा कार्यालय भवन	3142
	बज बज	
39	बज बज गोदाम/शैड	4370
	अन्य ढाँचा	
40i	पक्की छत वाला भवन	4228*
ii	आर.टी. तथा एसबेटोस छत वाला भवन	3223*
iii	सी.आई. छत वाला भवन	2629*
41	गैंगवे और केओपीटी का पोन्टून	1,28000 (पीएमएल. एस**
42	गैंगवे तथा पार्टी का पोन्टून	9000-प्रति माह(एल. एस.) #

* तत्संबंधी जोनों की भूमि लागत अंतिम दर में जोड़ी जाएगी।

** फोरशोर अधिग्रहण प्रभार सहित जहां अप्रोच और/अथवा बैंक लैंड केवल केओपीटी से संबद्ध है

फोरशोर अधिग्रहण प्रभार सहित परन्तु न्यूनतम रु. 27000/- जहां अप्रोच और/अथवा बैंक लैंड केवल केओपीटी से संबद्ध है

5.3. केओपीटी ने केडीएस संपदाओं के मामले में 22 जुलाई 2016 को हुई एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त और एचडीसी के मामले में 2 अगस्त 2016 को हुई एलएसी बैठक के कार्यवृत्त भी भेजे थे।

5.4. केओपीटी ने बताया है कि केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने 24 अगस्त 2016 को हुई अपनी बैठक में 17 जुलाई 2015 को पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी "भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 - संशोधन के साथ स्पष्टीकरण" के अनुसार मे0 कोलियर्स इंटरनेशनल (इंडिया) प्रापर्टी सर्विसेस प्रा0 लि0, जिसे केओपीटी द्वारा मूल्यांकन प्रयोजनों तथा अन्य कारकों के लिए भी मूल्यांकनकर्ता के रूप में नियुक्त किया गया था, द्वारा प्रस्तुत की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर तैयार एलएसी द्वारा प्रस्तावित दरें अनुमोदित की थीं। बोर्ड के कार्यवृत्तों की प्रति केओपीटी द्वारा भेजी गई है। केओपीटी द्वारा प्रेषित बोर्ड बैठकों के कार्यवृत्तों से, यह देखा गया है कि न्यासी बोर्ड ने केडीएस तथा एचडीसी के लिए प्रस्तावित दरमान की अनुशंसा का संकल्प लिया है, बशर्ते केडीएस में भूमि के लिए सीमांकन मौजूदा दरों के 75 प्रतिशत पर किया जा सकता है।

5.5. केओपीटी ने निम्नलिखित कारणों से दरमान को पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू करने का प्रस्ताव किया है:-

(क). सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर लाइसेंस प्राप्त केओपीटी के कई भूमि पारसलों और ढांचों के अधिग्रहणकर्ताओं ने 07-04-2016 और प्रस्तावित दरमान के लागू होने की तारीख के बीच उनके अधिग्रहणकर्ताओं द्वारा वापसी किए जाने की प्रक्रिया में हैं अथवा वापसी कर दी है। उपर्युक्त अवधि के लिए लाइसेंस शुल्कों के अन्तर को वसूल करना बहुत ही मुश्किल होगा।

(ख). केओपीटी 80 से अधिक खाली भूमि पारसलों/ढांचों के आवंटन के लिए निविदा-सह-नीलामी आमंत्रित करने की कार्यवाही शुरू कर रहा है। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014, मंत्रालय के पत्र दिनांक 27-7-2015 द्वारा यथा संशोधित, के अनुसार, किसी निविदा सह नीलामी के लिए आरक्षित वार्षिक किराया/अपफ्रंट अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर निर्धारित किया जाता है। वैसे, यह संशोधित दरमान है जिसे पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया गया है।

(ग). चूंकि दरमान की वैधता संदर्भित आदेश के माध्यम से टीएमपी द्वारा 07-04-3016 से छह माह के लिए विस्तारित किया गया है, ऐसा आरक्षित वार्षिक किराया/अपफ्रंट अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर निर्धारित किया जाए। परन्तु उस मामले में, कई ऐसे अवसर हो सकते हैं जहां ऐसी निविदा-सह-नीलामी में उच्चतम बोली प्राप्त हुई हो को संशोधित दरमान से कम रखा जा सकता है। केओपीटी के हित को सुरक्षित करने के लिए, ऐसे निविदा सह नीलामी में एक उपयुक्त खंड शामिल किया जाएगा जहां सफल बोलीदाता को संशोधित दरमान के अनुसार भुगतान करना होगा, यदि संशोधित दरमान की दर अधिक रहती है। तब भी, संशोधित दरमान की शर्त के पूर्वव्यापी कार्यान्वयन से भ्रम और विसंगति फैलेगी। यह बाद में रेपेल पूर्वव्यापी निविदाएं आगे आए, वे निविदा सह नीलामी के माध्यम से प्राप्त दर को अधिकृत करते हुए संशोधित दरमान की दर के ऐसे पूर्वव्यापी निर्धारण को पूरी तरह से चुनौती दे सकते हैं।

इसके अलावा, ऐसे भावी निविदाकर्ताओं को टीएमपी द्वारा दी जाने वाली सुनवाई में शामिल होने का कोई अवसर प्राप्त नहीं हुआ था क्योंकि उस समय वे लाइसेंसधारी नहीं बने थे।

(घ). नुकसान तथा किराया बकाया राशियों की एडयूकेटिंग के बाद भूमि संपदा अधिकारी, सार्वजनिक परिसर (अनाधिकृत अधिग्रहणकर्ताओं को बाहर निकालना) अधिनियम, 1971 के अनुसार, अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर मात्रा निर्धारित कर सकते हैं। दरमान के पूर्वव्यापी संशोधन से उस राशि से कम राशि की वसूली हो सकती है जो होनी चाहिए थी।

(ङ). दरमान के पूर्वव्यापी संशोधन से सेवा कर के मुद्दे उभर सकते हैं।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केओपीटी के प्रस्ताव दिनांक 29 सितम्बर 2016 और 28 अक्टूबर 2016 की एक-एक प्रति हमारे पत्र दिनांक 15 नवम्बर 2016 द्वारा संबद्ध उपयोक्ताओं/संगठन निकायों को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित की गई थीं। कुछ उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने केओपीटी के प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। उक्त टिप्पणियां केओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थीं। इसके प्रतिसाद में, केओपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 6 जनवरी 2017, दो पत्र दिनांक 18 जनवरी 2017 और दो पत्र दिनांक 01 मार्च 2017 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया था।

7. संदर्भित मामले में एक संयुक्त सुनवाई 24 नवम्बर 2016 को कोलकाता में केओपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। केओपीटी तथा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने संयुक्त सुनवाई में अपने निवेदन पेश किए थे।

8. केओपीटी प्रस्ताव की संवीक्षा पर, यह देखा गया था कि प्रस्ताव के कुछ पहलुओं पर स्पष्टता की जरूरत थी। तदनुसार, केओपीटी से हमारे पत्र दिनांक 13 फरवरी 2017 द्वारा कुछ स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 17 फरवरी 2017 द्वारा प्रतिसाद दिया था। हमारे द्वारा मांगे स्पष्टीकरण और उसपर केओपीटी का प्रतिसाद नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगा गया स्पष्टीकरण	केओपीटी का प्रतिसाद
(i).	कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) द्वारा अपने प्रस्ताव में यथा उल्लिखित, केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने मौजूदा दरों के 75 प्रतिशत (अर्थात् 7-4-2016 को अद्यतन दरमान) की दर से कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) की भूमि के लिए प्रस्तावित दरमानों को सीमित करने की अनुशंसा की है। इस संबंध में, केडीएस के लिए प्रस्तावित किराया अनुसूची की संवीक्षा पर, कुछ क्षेत्रों के मामले में पत्तन द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुशंसित 75 प्रतिशत की सीमा से अधिक देखा गया है। उदाहरणार्थ, निम्नलिखित क्षेत्रों में, प्रथम बेल्ट के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित	केओपीटी बोर्ड ने संकल्प दिनांक 24-8-2016 में प्रस्तावित दरमान की अनुशंसा करते समय दर्ज किया था कि "भूमि क्षेत्र का आकार प्लॉटों की कीमत को प्रभावित करता है। अभी तक, केओपीटी बेल्टिंग के सिद्धांतों (अर्थात् मुख्य सड़क से प्रथम 50 मीटर के लिए किराये की उच्चतर दर और मुख्य सड़क से 50 मीटर के बाद किराये की निम्नतर दर) का अनुसरण करता रहा है जो बाद में बड़े प्लॉटों के लिए निम्नतर औसत इकाई दर स्वीकृत की गई है। मूल्यांकनकर्ता भी ऐसे सिद्धांत से सहमत है। तदनुसार, यह अनुशंसा की गई है कि वापिस ली गई दरें केवल प्रथम बेल्ट के लिए लागू होंगी। दूसरी बेल्ट पर प्रथम बेल्ट दरों के 80 प्रतिशत की दर से एकसमान रूप से वसूली की जाएगी। तथापि, बेल्टिंग एकसमान होनी चाहिए और सभी जोनों के

किराये मौजूदा वर्धित दरों के 75 प्रतिशत से अधिक देखे गए हैं -

सं.	भूमि का विवरण
1	वाटगेज
2	सत्या डॉक्टर रोड और गोपाल डॉक्टर रोड
3	हाइड रोड
4	गोरागचा रोड, इनसिनेरेटर रोड, ट्रांसपोर्ट डिपो रोड और समीपवर्ती सड़कें
5	डॉक वेस्ट रोड
6	इस्टर्न बाउंड्री रोड
7	हरी मोहन घोष रोड
8	रामनगर
9	सूरीमन और अलिफनगर रोड
10	कान्तापुकर, होबोकेन डिपो, कोल डॉक रोड और आर.आई.एम. डॉक यार्ड के भीतर भूमि
11	दाइघाट
12	हाइड शैड डम्प (ओल्ड साइडिंग क्षेत्र)

इसी तरह, उदाहरणार्थ, निम्नलिखित क्षेत्रों में, दूसरी बेल्ट के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराये मौजूदा वर्धित दर के 75 प्रतिशत से अधिक देखे गए हैं-

सं.	भूमि का विवरण
1	निमक महल रोड
2	गोरागचा रोड, इनसिनेरेटर रोड, ट्रांसपोर्ट डिपो रोड और समीपवर्ती रोड
3	ताराताला रोड, डायमंड हारबर रोड से बज बज रोड और मिन्ट प्लेस तक
4	स्ट्रैंड रोड, अद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक
5	बोनबेहरी बोस रोड से बांसाताला घाट रोड तक
6	बांसाताला घाट रोड से जगत बैनर्जी घाट रोड तक
7	शालीमार यार्ड
8	फोरशोर रोड ईस्ट साइड

केओपीटी इस पहलू की जांच करे और किसी अन्य क्षेत्र की पहचान करे जहां पहली बेल्ट/दूसरी बेल्ट के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराये मौजूदा वर्धित दरों के 75 प्रतिशत से अधिक हैं और जांच करें तथा सुनिश्चित करें कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराये मौजूदा दरों के 75 प्रतिशत की दर से केडीएस की भूमि के लिए प्रस्तावित दरमान को सीमित करने के लिए न्यासी बोर्ड की अनुशंसा (अर्थात् 7-4-2016 को अद्यतन दरमान) के अनुसार है।

लिए लागू होनी चाहिए जहां इसे 2011 की किराया अनुसूची में स्वीकृत किया गया है। अन्य शब्दों में, सड़क के पहले 50 मीटर के भीतर के क्षेत्रों के लिए ऐसे सभी जोनों के लिए प्रथम बेल्ट पर प्रभारित किए जाएंगे और ऐसे प्रथम बेल्ट के बाद के क्षेत्रों के लिए दूसरी बेल्ट दर प्रभारित की जाएगी जोकि प्रथम बेल्ट दर का 80 प्रतिशत होगी।” तदनुसार, डिस्टाइव की गई दरें और लागू की गई कैपिंग केवल पहली बेल्ट दरों के आधार पर लागू की गई है।

यह बताया गया है कि प्रथम बेल्ट के लिए प्रस्तावित दरें 7-4-2016 को प्रचलित मौजूदा दरमानों के अनुसार दर के 75 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। केओपीटी ने इस संबंध में विवरण 1 रूप में संलग्न किया है। यह दिखाई देता है कि टीएएमपी ने मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित दरों के आधार पर तुलना की है। तथापि, जैसाकि प्रस्ताव में स्पष्ट किया गया है, बोर्ड ने 7-4-2016 को प्रचलित दरमान 2011 के अनुसार दर के 75 प्रतिशत तक दर वृद्धि करने का निर्णय लिया है। तथापि, संदर्भित पत्र में निर्दिष्ट जोनों के मामले में प्रतिशत वृद्धि नीचे दी गई है:

क्र. सं.	भूमि विवरण	प्रस्तावित दरमान में जोन	प्रथम बेल्ट के लिए प्रतिशत वृद्धि
1	वाटगेज	4ख	75%
2	सत्या डॉक्टर रोड और गोपाल डॉक्टर रोड	6	75%
3	हाइड रोड	7क	75%
4	गोरागचा रोड, इनसिनेरेटर रोड, ट्रांसपोर्ट डिपो रोड और समीपवर्ती सड़कें	9	75%
5	डॉक वेस्ट रोड	13	75%
6	इस्टर्न बाउंड्री रोड	14	75%
7	हरी मोहन घोष रोड	18	75%
8	रामनगर	19क	75%
9	सूरीमन और अलिफनगर रोड	19ख	75%
10	कान्तापुकर, होबोकेन डिपो, कोल डॉक रोड और आर.आई.एम. डॉक यार्ड के भीतर भूमि	23क	75%
11	दाइघाट	24	75%
12	हाइड शैड डम्प (ओल्ड साइडिंग क्षेत्र)	28ड	75%

यह दोहराया गया है कि दर विश्लेषण किया गया था और दरें विभिन्न जोनों के लिए केवल प्रथम बेल्ट के मामले में डिस्टाइव की गई थीं। तथापि, मूल्यांकनकर्ता की अनुशंसा के अनुसार, बोर्ड ने मौजूदा मामलों में दूसरी बेल्ट वाले प्लॉटों के लिए 20 प्रतिशत की छूट देने का निर्णय लिया था। वर्तमान अनुसूची में, सभी प्रासंगिक जोनों में प्रथम और दूसरी बेल्ट के बीच दरों के अनुपात एकसमान नहीं हैं। यह 54 प्रतिशत से 81 प्रतिशत तक भिन्न-भिन्न हैं परन्तु सामान्य अन्तर लगभग 20 प्रतिशत है जिसे संलग्न किए गए विवरण 2 में देखा जा सकता है। एकरूपता लाने के लिए, 80 प्रतिशत का अनुपात बनाए रखने का निर्णय लिया गया था जिसके कुछ जोनों के मामले में विवीक्षाएँ थीं जहां पूर्ववर्ती अन्तर 80 प्रतिशत से कम था। केओपीटी ने इस संबंध में विवरण 2 संलग्न किया है।

ऊपर स्पष्ट की गई स्थिति के मद्देनजर, प्रस्तावित किराये बोर्ड के

(ii).	केओपीटी यह भी पुष्टि करे कि क्या मौजूदा वर्धित दरों के 75 प्रतिशत पर किरायों में प्रस्तावित वृद्धि को सीमित करते हुए, क्या प्रस्तावित किराये भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जो विनिर्दिष्ट करते हैं कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत किसी भी स्थिति में भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होगा।	निर्णय के अनुसार है। यह बताया गया है कि पत्तन भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 13 (ग) के अधीन सूचीबद्ध पांच कारकों में कोई अन्य प्रासंगिक कारक हो हो सकते हैं जिनकी पत्तन द्वारा पहचान की जाए। तदनुसार, बोर्ड ने विस्तार से दर्ज किए गए कारणों के लिए प्रस्तावित वृद्धि में सुधार करने की अनुशंसा की है। यह अनुरोध किया गया है कि केओपीटी का प्रस्ताव जो भारत सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार तैयार किया गया है और विस्तृत मूल्यांकन द्वारा समर्थित किया गया है, को टीएमपी द्वारा अनुमोदित किया जाए।
-------	--	---

9. शुरुआत में केओपीटी. ने के.डी.एस. में विज्ञापन अथवा हार्डिंग्स के लिए दरों को प्रस्तावित नहीं किया था। बाद में, केओपीटी. ने 21 जनवरी 2017 की अपनी ई-मेल में कहा कि न्यासी बोर्ड के पास केओपीटी, केडीएस के अधीन आने वाले कोलकाता, हावड़ा एवं गोदी क्षेत्रों में विज्ञापन के हार्डिंग्स के लिए लाइसेंस शुल्क प्रतिवर्ष 3530/- प्रति वर्ग फीट की दर पर सिफारिश करने के लिए सहमत है। केओपीटी ने इस मामले पर बोर्ड के प्रस्ताव की प्रति भी भेजी थी।

10. उपयोगकर्ताओं जैसे डायमण्ड बिजनेस प्राइवेट लिमिटेड (डी.बी.पी.एल) और पोर्ट टेनेट्स वेलफेयर एसोसिएशन (पी.टी.डब्ल्यू.ए.) द्वारा किए गए अनुरोध के आधार पर उन्हें 6 मार्च 2017 को प्राधिकरण के कार्यालय में अपने मामले को प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया था। हालांकि केवल डी.बी.पी.एल. ने ही अपना मामला प्रस्तुत किया और पी.टी.डब्ल्यू.ए. ने इस दिनांक को उपस्थित होने में अपनी असमर्थता व्यक्त की थी। पी.टी.डब्ल्यू.ए. से अनुरोध किया गया कि वह एक सप्ताह के भीतर अपने निवेदन लिखित में दे, जिनको केओपीटी के प्रस्ताव को अंतिम रूप देने के संदर्भ में ध्यान में रखा जाएगा। हालांकि पी.टी.डब्ल्यू.ए. ने मामले को अंतिम रूप दिए जाने तक भी अपना जवाब नहीं दिया था।

11. केओपीटी के अनुरोध के आधार पर प्राधिकरण ने दिनांक 30 मार्च 2016 के अपने आदेश के अनुसार केडीएस और एचडीसी की भूमि एवं इमारतों के लिए किराया अनुसूची की वैधता 6 अक्टूबर 2016 तक 6 माह के लिए बढ़ा दी थी। इसके पश्चात् केओपीटी के अनुरोध के आधार पर और यह ध्यान रखते हुए कि केओपीटी का प्रस्ताव विचाराधीन है, तथा इस मामले पर प्राधिकरण द्वारा विचार करने में कुछ और समय लग सकता है, अतः इस प्राधिकरण ने दिनांक 25 अक्टूबर 2016 के अपने आदेश के अनुसार के.डी.एस. और एच.डी.सी. की भूमि एवं इमारतों के लिए किराया अनुसूची की वैधता 31 दिसंबर 2016 तक बढ़ा दी थी। इसके बाद केओपीटी द्वारा भूमि एवं इमारतों के लिए एस.ओ.ओर. के संशोधन के दायर किए गए प्रस्ताव में लगने वाले समय को ध्यान में रखते हुए और केओपीटी. की किराया अनुसूची में शून्य स्थान से बचने के उद्देश्य से इस प्राधिकरण ने दिनांक 4 जनवरी 2017 के अपने आदेश के अनुसार कोलकाता और हल्दिया में भूमि एवं इमारतों को केओपीटी के मौजूदा एस.ओ.आर. की वैधता 31 मार्च 2017 या संशोधित एस.ओ.आर. के लागू होने की तिथि, जो भी पहले हो, तक के लिए बढ़ा दी थी।

12. इसके अतिरिक्त सरकार द्वारा जारी किए गए 2010 के 'भूमि नीति दिशा निर्देश' (जिस आधार पर 2011 में कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि एवं इमारतों के लिए दर का स्वरूप तय किया गया है) विनिर्दिष्ट करते हैं, कि प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया प्रतिवर्ष 2 प्रतिशत तब तक बढ़ाया जाएगा, जब तक कि उन्हें प्राधिकरण द्वारा संशोधित नहीं किया जाता और क्योंकि केओपीटी के जनवरी 2011 के आदेश में भी इस संबंध में एक विशेष शर्त का प्रावधान है, अतः उपरोक्त उल्लिखित सभी आदेश किराया अनुसूची की वैधता में अतिरिक्त समय के लिए अनुमति प्रदान करते हैं, ये विशेष रूप से यह निर्दिष्ट करते हैं कि कोलकाता एवं हल्दिया में केओपीटी की भूमि एवं इमारतों के लिए किराया अनुसूची की वैधता अवधि के दौरान 2 प्रतिशत वार्षिक दर से वृद्धि लागू होगी।

13. इस मामले पर विचार-विमर्श से संबंधित कार्यवाही का रिकार्ड प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध है। संबंधित पार्टियों से प्राप्त टिप्पणियों एवं तर्कों का सार प्रासंगिक पार्टियों को अलग-से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

14. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उत्पन्न होती है –

- (i). कोलकाता और हल्दिया में कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी.) की भूमि एवं इमारतों के लिए किराया अनुसूची प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार आदेश संख्या टीएमपी/7/2010-केओपीटी के अंतर्गत दिनांक 19 जनवरी 2011 को निर्धारित की गई थी। उल्लिखित किराया अनुसूची 7 अप्रैल 2011 को लागू हुई और जो 6 अप्रैल 2016 तक 5 वर्ष की अवधि के लिए वैध थी। इसके पश्चात् प्राधिकरण ने मौजूदा किराया अनुसूची की वैधता को 6 अप्रैल 2016 से अधिक बढ़ा दिया था। पिछली बार इसी किराया अनुसूची की वैधता को 31 मार्च 2017 या संशोधित किराया अनुसूची के प्रभावी होने की तिथि तक, जो भी पहले हो, बढ़ा दिया गया था।
- (ii). पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निश्चित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भूमि नीति दिशा-निर्देशों का पालन करना प्राधिकरण के लिए अनिवार्य है। भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय ने प्रमुख बंदरगाहों के लिए 'भूमि नीति दिशा निर्देश 2014' की घोषणा जनवरी 2014 में की थी जोकि 2 जनवरी 2014 से लागू हुए थे। इसके बाद पोत परिवहन मंत्रालय ने 17 जुलाई 2015 से लागू करने हेतु एम.पी.टी. अधिनियम 1963 की धारा 111 के तहत संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए थे। इस प्रकार केओपीटी अपनी सम्पत्ति के किरायों में संशोधन का प्रस्ताव लेकर आया था जोकि कि जुलाई 2015 में संशोधित महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों 2014 के प्रावधानों पर आधारित था।
- (iii). 'भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 11.2 (ई) के साथ पठित खण्ड 13(क) के अनुसार 'पत्तन न्यास बोर्ड' द्वारा गठित 'भूमि आबंटन समिति' (एल.ए. सी.) में पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, सम्पत्ति एवं यातायात के प्रमुख शामिल हैं, जो खण्ड (क) में निर्धारित कार्यप्रणाली के अनुसार बाजार मूल्य तय करेंगे। दिया गया है कि कोलकाता और हल्दिया में भूमि एवं इमारतों के लिए क्रमशः दो अलग-अलग किराया अनुसूची दी गई है, अतः केओपीटी ने कोलकाता और हल्दिया के लिए अलग-अलग एल.ए.सी. का गठन किया है। कोलकाता में भूमि और इमारतों के लिए गठित एल.ए.सी. की अध्यक्षता

अध्यक्ष (सभापति) द्वारा तय की गई थी। समिति के सदस्य के रूप में इस समिति में उपाध्यक्ष, एफ.ए. एवं सी.ए.ओ., मुख्य अभियंता, सचिव (आई.सी.) और संपदा प्रबंधक शामिल थे। हल्दिया में भूमि एवं इमारतों के लिए गठित एल.ए.सी. की अध्यक्षता उपाध्यक्ष द्वारा की गई थी तथा समिति के सदस्य के रूप में महाप्रबंधक (एम एवं एस), महाप्रबंधक (वित्त) (आई/सी) महाप्रबंधक (यातायात) (आई/सी) तथा वरिष्ठ प्रबंधक (प्रशासन) शामिल थे।

- (iv). (क). जैसा कि पहले बताया गया है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 13 (क) में निर्धारित पाँच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की जाती है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशा-निर्देश में उल्लेखित खण्ड के अनुसार भूमि आबंटन समिति (एल.ए.सी.) सामान्यतः उसमें वर्णित कारकों को सर्वाधिक महत्व देती है, जो इस प्रकार हैं – (1) यदि उस क्षेत्र में सामान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार द्वारा पहले से अनुमानित भूमि मूल्य उपलब्ध हो, (2) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन के आस-पास के क्षेत्रों में अंतिम तीन वर्षों में पंजीकृत की गई वास्तविक प्रासंगिक सौदों की उच्चतम दर, (3) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के सौदों के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा स्वीकृत निविदा और नीलामी की दर, (4) उद्देश्यों की पूर्ति के लिए पोर्ट द्वारा नियुक्त एक सम्मत मूल्य निर्धारक के द्वारा प्रचलित दर, (5) तथा पत्तन द्वारा प्रासंगिक समझे जाने वाले अन्य कारक। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश यह अपेक्षा करते हैं कि यदि एल.ए.सी. इन दिए गए अधिकतम कारकों का चयन नहीं करती है तो इसके लिए उन्हें कारणों को भी दर्ज कराना होगा।

- (ख). कोलकाता डॉक प्रणाली (केडीएस) में भूमि

केओपीटी की भूमियों को केडीएस के तहत बृहत् तौर पर गोदी में भूमियों, कोलकाता में भूमियों तथा हावड़ा में भूमियों में वर्गीकृत किया गया है। कोलकाता गोदी क्षेत्र को शहर में मुख्य रूप से कई आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों से घिरे प्रमुख स्थानों में से एक माना जाता है। कोलकाता क्षेत्र में भूखण्डों का उपयोग विभिन्न किरायेदारों द्वारा औद्योगिक उद्देश्यों के साथ ही संस्थागत उपयोग के लिए किया जाता है।

कोलकाता क्षेत्र में विभिन्न अधिग्रहणकर्ताओं द्वारा भूखण्डों का उपयोग अधिकतर भण्डारण और व्यवसायिक प्रयोजन के लिए किया जाता है।

हावड़ा क्षेत्र में विभिन्न निवासियों द्वारा भूखण्डों का उपयोग ज्यादातर उद्योगों के लिए साथ ही वाणिज्यिक, पुनर्सृजनात्मक और भंडारण एवं गोदामों के रूप में किया जा रहा है।

केडीएस के भूखण्डों को इसके भौगोलिक स्थानों एवं अन्य प्रासंगिक मापदंडों के आधार पर कई समूहों में विभाजित किया जाता है। ऐसे समूहों को उनके बुनियादी संरचना के आधार पर 1 से 4 के स्तर क्षेत्र में उपविभाजित किया गया है जिससे भूमि का मूल्य प्रभावित होगा। केडीएस की भूमियों को कुछ स्थितियों के कारण प्रथम बेल्ट व द्वितीय बेल्ट के रूप में वर्गीकृत किया गया है। केडीएस के मामले में, एल.ए.सी. ने पाया है कि पश्चिम बंगाल में राज्य सरकार रेडी रिकनर दर उपलब्ध नहीं है। अतः मूल्य निर्धारक द्वारा पड़ोसी भूखण्डों के सौदों पर निर्भर करते हुए भूमि के बाजार मूल्य तक पहुंचने की पद्धति पर तथा उसके बाद भूमि के वर्तमान मूल्य पर पहुंचने के लिए मूल्यांकन क्षेत्र व तुलनात्मक क्षेत्र के बीच असंगति को दूर करते हुए विभिन्न छूट कारकों को लागू किए जाने पर एल.ए.सी. द्वारा विचार किया जा रहा है। मूल्य निर्धारक द्वारा विचार किए जाने वाले विभिन्न कारक निम्नवत् हैं –

- (i). 5 प्रतिशत की दर से सूचीबद्ध छूट – सूचीबद्ध कीमत पर भावी क्रेता और भावी विक्रेता के बीच मोलभाव/ सौदेबाजी के लिए।
- (ii). 2 प्रतिशत की दर से समय समायोजन – उप-पंजीयक के कार्यालय से प्राप्त लेन-देन मूल्यों को अद्यतन करने के लिए जहाँ वास्तविक लेन-देन एक वर्ष से अधिक पहले हुआ हो।
- (iii). 25 प्रतिशत की दर से भूमि उपयोग – आवासीय/वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोग की अपेक्षा औद्योगिक उपयोग वाली भूमि के मूल्यों में छूट देने के लिए।
- (iv). 10 प्रतिशत से 25 प्रतिशत की दर से अवसंरचना समायोजन – उन पोर्ट क्षेत्रों के लिए जहाँ वाहनों की गति पर प्रतिबंध, पार्किंग सुविधाओं की कमी, नए उद्योगों पर प्रतिबंध के अतिरिक्त आसपास के क्षेत्रों या शहरों के अन्य किसी भाग की तुलना में सड़क, जल निकासी सड़कों पर रोशनी आदि की घटिया सुविधाएँ हैं।
- (v). 15 प्रतिशत की दर से स्वामित्व कारक – केडीएस के अधीन आने वाले साइट सामान्यतः 30 वर्षों के लिए पूरी तरह से पट्टे पर है, तथा पट्टा मुक्त भूमि की तुलना में पट्टे वाली भूमि की कीमत कम होती है। कोलकाता में तथा आस-पास यह दर कारक दर 10 से 20 प्रतिशत है। मूल्य निर्धारक ने पट्टा मुक्त भूमि की तुलना में पट्टे वाली भूमि पर 15 प्रतिशत की दर से छूट देने के लिए विचार किया है।

- (क). ऊपर उल्लेखित समायोजन कारक उच्च मूल्य क्षेत्रों से संबंधित हैं। अत्याधिक मूल्य क्षेत्र (डॉक क्षेत्र) के लिए तुलनीय क्षेत्र की दरों पर समायोजित कारक थोड़े औसत स्तर पर लागू किए गए हैं। जहाँ तक मध्यम एवं निम्न मूल्य क्षेत्रों का संबंध है, तुलनात्मक क्षेत्रों की दरों पर समायोजन कारक थोड़ा अधिक स्तर पर लागू किया गया है।

(घ). हल्दिया/डॉक कॉम्प्लेक्स (एस.डी.सी.) में भूमि

एच.डी.सी. क्षेत्र को पश्चिम बंगाल में मुख्य रूप से कई आवासीय एवं औद्योगिक क्षेत्रों से घिरे, प्रमुख औद्योगिक स्थानों में माना जाता है। केओपीटी की भूमि में एचडीसी के अधीन विविध भूखण्ड हैं, जो छह क्षेत्रों में वर्गीकृत हैं और पूरे डॉक क्षेत्र में फैले हुए हैं। वे क्षेत्र हैं – आवासीय क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, डाक तटवर्ती क्षेत्र, डाक जोन, वाणिज्यिक क्षेत्र, कुकुरति और पंसकुरा। मौजूदा क्षेत्रों में विभिन्न किरायेदारों के द्वारा भूखण्डों का उपयोग औद्योगिक, आवासीय एवं वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जाता है। एचडीसी के मामले में एलएसी ने पाया है कि मूल्य निर्धारक कीमतों के सरकार दिशा निर्देशों पत्तन भूमि के आस-पड़ोस के इलाकों में होने वाले सौदों तथा अंतिम 2 वर्षों में प्राप्त निविदा और नीलामी की दरों को ध्यान में रखते हुए भूमि के मूल्यों तक पहुँचे हैं तथा इसके बाद लागू किए गए विभिन्न समायोजन कारक भूमि के बाजार मूल्य तक पहुँचे हैं। मूल्य निर्धारक द्वारा विचार किए गए विभिन्न समायोजन कारक मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में देखे गए हैं जो निम्न प्रकार हैं –

- (i). 5 प्रतिशत की दर से सूचीबद्ध छूट – सूचीबद्ध कीमत पर भावी क्रेता और भावी विक्रेता के बीच मोलभाव/सौदेबाजी के लिए।
- (ii). 2 प्रतिशत की दर से समय समायोजन – उप-पंजीयक के कार्यालय से प्राप्त लेन-देन मूल्य को 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से अद्यतन करने के लिए।
- (iii). 5 प्रतिशत से 15 प्रतिशत की दर से भूमि क्षेत्र पर छूट – बड़े भूखण्डों की तुलना में छोटे भूखण्ड की कीमत बढ़ाने के लिए।
- (iv). 10 प्रतिशत से 25 प्रतिशत की दर से भूमि उपयोग – आवासीय/वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोग की अपेक्षा औद्योगिक उपयोग वाली भूमि के मूल्यों में छूट देने के लिए।
- (v). 10 प्रतिशत से 25 प्रतिशत की दर से अवसंरचना समायोजन – साइट पर सड़क, जल निकासी, सड़क पर रोशनी, प्रतिबंधित वाहनों का आवागमन, पार्किंग सुविधाओं की कमी, अतिक्रमण और नए उद्योग पर प्रतिबंध के संबंध में विभिन्न घटिया सुविधाओं को पूरा करने के लिए।
- (vi). 15 प्रतिशत की दर से स्वामित्व कारक – पट्टा मुक्त भूमि की तुलना में पट्टे वाली भूमि पर छूट देने के लिए।

(घ). दिशानिर्देशों के खंड 13(ख) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत पैरा 13(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य के प्रतिशत रूप में निर्धारित की जाएगी और कि प्रतिशत पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किए जाने वाले से 6 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। केडीएस तथा एचडीसी में भूमियों के लिए भूमि के डिराइव किए गए बाजार मूल्य के आधार पर, केडीएस तथा एचडीसी में भूमियों के लिए वार्षिक पट्टा किराये के अनुसार आरक्षित कीमत ऐसे डिराइव किए गए केडीएस तथा एचडीसी की भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित किया गया है।

(ङ). इस प्रकार, उपर्युक्त स्थिति के आधार पर, केडीएस तथा एचडीसी में भूमियों के लिए गठित दो अलग-अलग एलएसी को मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट में शामिल अनुशंसाएं स्वीकार की हैं। अन्य शब्दों में, केडीएस तथा एचडीसी में विभिन्न क्षेत्रों और जोनों के लिए वार्षिक पट्टा किराया के अनुसार आरक्षित कीमत एवं भूमियों का बाजार मूल्य, जैसा मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित किया गया है, एलएसी द्वारा अपनी तत्संबंधी रिपोर्टों द्वारा अनुशंसित किया गया है।

(च). एलएसी की अनुशंसा के तत्पश्चात, यह मामला केओपीटी के न्यासी बोर्ड को भेजा गया है। न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित एचडीसी के लिए प्रस्तावित दरमान को अनुशंसित करने का संकल्प पारित किया है। तथापि, केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने 07 अप्रैल 2016 को प्रचलित मौजूदा अद्यतन दरों के 75 प्रतिशत पर केडीएस में भूमियों के लिए किरायों को सीमित करने का संकल्प पारित किया था।

(छ). केडीएस भूमियों के संबंध में, यह कहना है कि केओपीटी बेल्टिंग के सिद्धांत अर्थात् मुख्य सड़क से प्रथम 50 मीटर के लिए किराये की उच्चतर दर और मुख्य सड़क से 50 मीटर से परे किराये की निम्नतर दर का अनुसरण करता रहा है। केडीएस की मौजूदा किराया अनुसूची में, सभी प्रासंगिक जोनों में पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट के बीच दरों का अनुपात 54 प्रतिशत से 81 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न रहा है। भूमियों के मौजूदा मूल्यांकन में, मूल्यांकनकर्ता की अनुशंसा के अनुसार, केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने मौजूदा मामलों में दूसरी बेल्ट वाले प्लॉटों के लिए 20 प्रतिशत छूट देने का निर्णय लिया था। अन्य शब्दों में, पहली 50 मीटर सड़क के भीतर क्षेत्रों से प्रथम बेल्ट दर पर वसूली की जाएगी और पहली बेल्ट से बार के क्षेत्र दूसरी बेल्ट दर पर प्रभारित किए बताए गए हैं जोकि प्रथम बेल्ट दर का 80 प्रतिशत होगा। इस प्रकार, मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, किया गया दर विश्लेषण और डिराइव की गई दरें केडीएस में विभिन्न जोनों के लिए पहली बेल्ट के मामले में हैं। अतः, पत्तन का मत है कि केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा यथा निर्णीत 75 की कैपिंग केवल पहली बेल्ट दरों के मामले में लागू है। दूसरी बेल्ट के लिए दरें, जहां कहीं लागू हों, प्रासंगिक पहली बेल्ट की सीमित की गई दरों के 80 प्रतिशत पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित की गई हैं।

(vi). जैसाकि पहले बताया गया है, भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों में से एक पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित की गई दर है। इस प्रकार, 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क)(iv) के विनिर्दिष्ट किए जाने के आधार पर, अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता केओपीटी संपदाओं के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए नियुक्त किया गया है। यहां पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अधिकांश उपोक्तों ने भूमियों के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित पत्तन भूमियों के मूल्यांकन की कार्यपद्धति पर सख्त आपत्ति उठाई थी, जिसमें बाद में केडीएस तथा एचडीसी में विभिन्न

क्षेत्रों के लिए वार्षिक पट्टा किरायों के रूप में प्रस्तावित आरक्षित कीमत पर पहुंचने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा विचार किया गया है। कोलकाता पोर्ट जोन एसटैबलिशमेंट वेल्फेयर एसोसिएशन (केपीजेडईडब्ल्यूए) और डायमंड बेवेरिजज प्राइवेट लिमिटेड (डीबीपीएल) ने मूल्यांकनकर्ता द्वारा विचार किए गए भूमि के आधार मूल्य और भूमि के टुकड़े विशेष के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा लागू किए गए विभिन्न समायोजन कारकों की मात्रा के संबंध में गंभीर चिंताएं व्यक्त की थीं। जब केओपीटी की टिप्पणियों पर उपयोक्ताओं द्वारा किए गए निवेदनों पर मांगे गए थे तो केओपीटी ने उपयोक्ताओं द्वारा उठाए गए सभी मुद्दों के लिए विस्तृत औचित्य दिया था जिसके बारे में पहले ही बताया गया है। जैसाकि मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा गया है, मूल्यांकन अनुभवी प्रोफेशनलों की टीम द्वारा तैयार किया गया है जिन्हें केओपीटी के मेग्निट्यूड की संपत्तियों का मूल्यांकन करने का अनुभव है। उन्होंने स्वतंत्र रूप से सभी जांच की थीं और उनपर तीसरे पक्षों की ओर से किसी भी तरह का प्रभाव नहीं था। मूल्यांकनकर्ता के सर्वेक्षण दल ने स्वयं संपत्तियों का निरीक्षण किया था। दिया गया है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा ऐसे मूल्यांकित केओपीटी संपदाओं का बाजार मूल्य अध्यक्ष/उपाध्यक्ष की अध्यक्षता वाली एलएसी द्वारा अनुशंसित है और केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, केडीएस तथा एचडीसी में विभिन्न क्षेत्रों तथा जोनों के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य इस विश्लेषण में सुविचारित किया गया है।

- (vii). 2011 में केडीएस के विभिन्न क्षेत्रों के लिए निर्धारित किरायों को दर्शाने वाला तुलनात्मक विवरण, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ इसे अद्यतन करने के बाद 7 अप्रैल 2016 को प्रचलित किराये, मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुशंसित किराये, केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किराये तथा 7 अप्रैल 2016 को प्रचलित किरायों पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत **अनुबंध-I** रूप में संलग्न किया गया है। इस प्रकार, 2011 में एचडीसी के विभिन्न क्षेत्रों के लिए निर्धारित किरायों को दर्शाने वाला तुलनात्मक विवरण, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि से इसे अद्यतन करने के बाद 7 अप्रैल 2016 को प्रचलित किराये, मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुशंसित किराये, केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत और 07 अप्रैल 2016 को प्रचलित किरायों में केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत **अनुबंध-II** रूप में संलग्न किया गया है।

- (viii). उक्त तालिकाओं से, यह देखा जा सकता है कि प्रथम बेल्ट के लिए केडीएस में भूमियों के मामले में किराये 0 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के बीच केओपीटी द्वारा वृद्धि किए जाने के लिए प्रस्तावित की गई हैं। दूसरी बेल्ट के लिए केडीएस में भूमियों के मामले में किराये 5 प्रतिशत-154 प्रतिशत के बीच केओपीटी द्वारा वृद्धि किए जाने के लिए प्रस्तावित की गई हैं। वास्तव में, दूसरी बेल्ट के लिए केडीएस में भूमियों के मामले में किरायों में प्रथम बेल्ट के 80 प्रतिशत पर एकसमान रूप से दूसरी बेल्ट के लिए दर निर्धारित करने हेतु केओपीटी द्वारा किए गए युक्तिकरण की वजह से, जब मौजूदा अंतर पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट के किरायों के बीच मौजूदा अंतर 54 प्रतिशत से 81 प्रतिशत की बीच भिन्न-भिन्न हो। एचडीसी में भूमियों के मामले में किरायों में 4 प्रतिशत - 16 प्रतिशत के बीच वृद्धि किए जाने का प्रस्ताव किया गया है। उपयोक्ताओं ने केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि की मात्रा पर सख्त एतराज किया था। उपयोक्ताओं का मत है कि खराब अवसंरचना और क्षेत्रों में मूल सुविधाओं की कमी पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित किरायों में भारी वृद्धि को तर्कसंगत नहीं ठहरा सकती। कुछ उपयोक्ताओं ने कुछ क्षेत्रों में सड़कों की खराब हालत, अतिक्रमणों, सेनिटेशन की कमी आदि को दर्शाते हुए फोटोग्राफ जमा किए थे। इस संबंध में, केओपीटी ने बताया है कि खराब सड़क और जलनिकासी स्थिति, गोदी क्षेत्र में गली में रोशनी का अभाव, प्रतिबंधात्मक वाहनीय आवागमन, पार्किंग सुविधाओं की कमी, अतिक्रमण और नए उद्योग पर प्रतिबंध, आदि ने भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय उपयुक्त समायोजन कारकों का इस्तेमाल करते हुए अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकनकर्ता द्वारा विधिवत् प्रभावित किया गया है। अन्यथा भी, पत्तन ने गोदी क्षेत्र और इसके आसपास बड़े सड़क नवीकरण और मरम्मत कार्यों के लिए कार्य आदेश जारी किए हैं जिससे भविष्य में स्थिति में सुधार होगा। केओपीटी ने यातायात प्रवाह को सही करने के लिए अतिरिक्त पार्किंग सुविधाएं विकसित करने की प्रक्रिया भी चला रहा है। भूमि नीति दिशानिर्देश भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर संशोधित किए जाने वाले वार्षिक पट्टा किरायों के अनुरूप आरक्षित कीमत की अपेक्षा करते हैं। पिछली बार, तत्समय प्रचलित भूमियों के बाजार मूल्य के आधार पर, पट्टा किराये वर्ष 2011 में निर्धारित किए गए थे। समय बीतने के साथ-साथ, भूमि का बाजार मूल्य विशेषतः मेट्रोपोलिस में वृद्धि करने के लिए बाध्य है। केओपीटी ने यह भी कहा है कि मूल्यांकनकर्ता ने भूमियों के बाजार मूल्यों पर पहुंचने के समय उपयोक्ताओं द्वारा अब उठाई गई विभिन्न चिंताओं को पहले ही ध्यान में रखा था। मूल्यांकन रिपोर्ट में यथा निर्धारित केओपीटी भूमियों का बाजार मूल्य अध्यक्ष/उपाध्यक्ष की अध्यक्षता वाली एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है। केओपीटी ने कहा है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए अपना प्रस्ताव तैयार किया है। इस परिस्थिति में, केओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित केडीएस में भूमियों के लिए किराया अनुसूची अनुमोदित की गई है।

- (xi). केडीएस भूमियों के मामले में, देखा गया है कि केओपीटी ने अब नए क्षेत्रों अर्थात् चंदपाल घाट से तुतका घाट, बन्दाघाट, गोलाबरीघाट, निकट हावड़ा ब्रिज पियर (हावड़ा साइड) क्षेत्र, बज बज, फालता, मोयापुर, स्वरूपगंज और नाबाद्वीप के लिए किरायों का प्रस्ताव किया है, जो पहले 2011 किराया अनुसूची में निर्धारित नहीं किए गए थे, शायद भूमि के लागू बाजार मूल्य के आधार पर किरायों की वसूली की स्पष्टता लाने के लिए। केडीएस की 2011 किराया अनुसूची में निजगढ़ और गरमुक्ता नंदनपुर के मामले में निर्धारित पूर्ववर्ती किरायों को पत्तन द्वारा हटा दिया गया दिखाई दिया है। पत्तन ने इसे हटाये जाने के कारण स्पष्ट नहीं किए हैं। खैर, किसी भी उपोक्ता ने उक्त क्षेत्रों के लिए किरायों के निर्धारण को हटाये जाने पर आपत्ति नहीं उठाई है। केडीएस की प्रस्तावित किराया अनुसूची में ऊपर चर्चा किए गए विभिन्न क्षेत्रों को हटाने तथा प्रस्तावित संवर्धन को भी अनुमोदित किया गया है।

- (x). इसी तरह, एचडीसी भूमियों के मामले में, 2011 किराया अनुसूची में डॉक जोन का पूर्व निर्धारित क्षेत्र डॉक जोन (बंजर भूमि) और डॉक जोन (हार्ड स्टैंड) में विभाजित किया गया है। डॉक जोन के क्षेत्र में प्रस्तावित विभाजन से स्पष्टता आएगी और विसंगति से बचाव होगा इसलिए अनुमोदित किया गया है।

- (xi). जैसाकि पहले बताया गया है, उपयोक्ताओं ने केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि की मात्रा पर जोरदार आपत्ति उठाई थी। इसके अलावा, केडीएस की मौजूदा किराया अनुसूची में 54 प्रतिशत से 81 प्रतिशत के बीच प्रथम और दूसरी बेल्ट के बीच दरों के अनुपात के विपरीत, प्रथम तथा दूसरी बेल्ट के बीच भिन्नता सभी क्षेत्रों के लिए 80 प्रतिशत की दर से एकसमान रूप से व्यवस्थित की गई है। उक्त युक्तिकरण के मद्देनजर, दूसरी बेल्ट में निम्नलिखित क्षेत्रों के लिए किराये उच्चतर देखे गए हैं अर्थात्

(क). निमक महल रोड।

(ख). गोरगचा रोड, इनसिरेटर रोड, ट्रांसपोर्ट डिपो रोड और समीपवर्ती सड़कों।

(ग). ताराताला रोड, डायमंड हारबर रोड से बज बज रोड और मिन्ट प्लेस।

- (घ). स्ट्रैंड रोड, आद्या श्रद्धया रोड से जगननाथ घाट रोड।
- (ङ). बोनबेहारी बोस रोड से बांसताला घाट रोड तक।
- (च). बांसताला घाट रोड से जगत बैनर्जी घाट रोड तक।
- (छ). फोरशोर रोड ईस्ट साइड।

- (xii). पहले दिए गए कारणों से, उपर्युक्त क्षेत्र के लिए दूसरी बैल्ट हेतु किराये भी अनुमोदित किए गए हैं। उपयोक्ताओं ने पहली बैल्ट और दूसरी बैल्ट के किरायों में प्रस्तावित वृद्धि के लिए कई आपत्तियाँ उठाई हैं। प्रशुल्क के निर्धारण के लिए प्रशुल्क दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को लागत स्थिति पर निर्भर करते हुए प्रशुल्क समायोजित करने के लिए इस प्राधिकरण को गुंजाइश देता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में इस प्राधिकरण के पास ऐसी कोई गुंजाइश उपलब्ध नहीं है। अतः, यह प्राधिकरण प्रत्येक आपत्ति पर विचार करने की स्थिति में नहीं है और अपनी ओर से प्रस्तावित किरायों में कटौती करने की स्थिति में नहीं है। अतः, उपयोक्ताओं द्वारा की गई आपत्तियों के आधार पर, केओपीटी अपनी भूमियों के किरायों की समीक्षा कर सकता है। केओपीटी को सलाह दी जाती है कि उपयोक्ताओं की विभिन्न आपत्तियों पर ध्यान दे और, यदि आवश्यक हो तो, इस प्राधिकरण के समक्ष विचार के लिए संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए।
- (xiii). (क). यह उल्लेखनीय है कि केओपीटी ने अपने प्रस्ताव में, केडीएस तथा एचडीसी में भूमियों के लिए किरायों का प्रस्ताव करने के अलावा, केडीएस तथा एचडीसी में विभिन्न ढांचों के लिए किरायों का प्रस्ताव किया है। केडीएस के मामले में, भंडारगृहों तथा भवनों, गोदामों, वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए प्रयुक्त अन्य ढांचों, गोदियों में कार्याल/दुकान कक्षों, शैड तथा अन्य ढांचों जैसे बाथरूम, गैराज आदि के लिए किराये निर्धारित किए गए हैं। एचडीसी के मामले में, छत वाले ढांचों, टावर बिल्डिंग, क्वार्टरों/डोरमिटोरियों, नाशवान सामान के लिए बाजारों, खुदरा बाजारों, शोपिंग सेंटर आदि के लिए किराये निर्धारित किए गए हैं।
- (ख). एचडीसी तथा केडीएस दोनों में भवनों तथा ढांचों का मूल्यांकन मूल्यहासित परिवर्तन लागत पद्धति का अनुमान लगाते हुए मूल्यांकनकर्ता द्वारा किया गया है। जैसाकि मूल्यांकन रिपोर्ट में स्पष्ट किया गया है, मूल्यहासित परिवर्तन लागत भवन के किन्हीं सुधारों की लागत है जिसका इसके प्रोद्भूत मूल्यहास के लिए समायोजित सुधार की परिवर्तन लागत का निर्धारण करते हुए अनुमान लगाया गया है। भवन की मूल्यहासित परिवर्तन लागत का उसी उपयोगिता के साथ इसके सुधार की परिवर्तन लागत का निर्धारण करते हुए और परिवर्तन लागत पर प्रोद्भूत मूल्यहास की कटौती करते हुए अनुमान लगाया गया है। उसके बाद, भवन के मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से मूल्यांकनकर्ता द्वारा वार्षिक किराये की गणना की गई है जैसाकि एचडीसी के मामले में ऐसे निर्धारित भवन के मूल्य के 9 प्रतिशत और केडीएस के मामले में ऐसा निर्धारित किया गया है।
- (ग). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसरित की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति निर्धारित करते हैं। पत्तन न्यास के स्वामित्व वाले और इसके द्वारा निर्मित परिसर के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण हेतु भूमि नीति में कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किए गए हैं।
- (घ). इस प्राधिकरण को पत्तन न्यास से संबंधित अथवा उसके कब्जे वाली किसी संपत्ति के लिए समय-समय पर दरमान को लागू करने को शासित करने वाली शर्तें तथा दरमान (एसओआर) निर्धारित करने के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अधीन सांविधिक अधिकार प्राप्त हैं। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2(द) के अनुसार भूमि, पृथ्वी से जुड़ी चीजें अथवा पृथ्वी से जुड़ी किसी वस्तु से स्थायी रूप से जुड़े शामिल हैं। ऐसी स्थिति में, बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यपद्धति और पत्तन "भूमि" के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत को बाजार मूल्य के निर्धारण और "भवनों" के लिए पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत के लिए भी इसी प्रकार लागू किए गए हैं।
- (ङ). ढांचों के लिए किरायों के निर्धारण के संबंध में, यहां पर मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के विभिन्न पत्तन ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 के संदर्भ का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा। ढांचों के लिए किरायों के निर्धारण हेतु, पत्तन ने कहा था कि उसने भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों को अंगीकृत करते हुए भूमि तथा निर्मित क्षेत्रों के कुल मूल्य पर विचार करते हुए ढांचों के मूल्यनिर्धारण पर पहुंचा था। पत्तन ने भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित चौथी पद्धति के अनुसार ढांचों के मूल्यांकन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था। पत्तन ने बताया था कि मूल्यांकनकर्ता ने ढांचों के मूल्यनिर्धारण पर पहुंचने के लिए आधार रूप में भूमि तथा निर्मित क्षेत्रों के कुल मूल्य पर विचार किया था। पत्तन ने स्पष्ट किया था कि लागत दृष्टिकोण इसके ढांचे के लिए मूल्यनिर्धारण हेतु अंगीकृत किया गया है। लागत दृष्टिकोण के अधीन, परिवर्तन/वापसी लागत अर्थात् समान प्रकार के ढांचे के साथ नया ढांचा निर्मित करने की लागत, वही अथवा समान विशिष्टताएं, डिजाइन, भवन सामग्रियां आदि परिकलित किए गए थे। संपत्ति का "उचित बाजार मूल्य" प्रत्येक ढांचे के लिए नए निर्माण की लागत से सभी छूट/भत्ता/मूल्यहास पर विचार करने के बाद निर्धारित किया बताया गया है। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने पुष्टि की थी कि उनके द्वारा अनुसरित कार्यपद्धति संपत्तियों के मूल्यांकन हेतु मानक पद्धति है। एमओपीटी ने निष्कर्षतः यह भी स्पष्ट किया था कि ढांचे का मूल्यांकन मौजूदा निर्माण लागत अथवा ढांचों की परिवर्तन लागत नहीं है, परन्तु परिसरों का वर्तमान मूल्य है। इस प्रकार, यह प्राधिकरण अपने आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 में पत्तन के प्रस्ताव के साथ गया था और पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित एमओपीटी के ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण किया था।
- (च). जब एमओपीटी में ढांचों के लिए किराये भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा निर्धारित ढांचे के वर्तमान बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किए गए हैं, मूल्यहासित सुधार की परिवर्तन लागत पद्धति के आधार पर केडीएस तथा एचडीसी में केओपीटी के विभिन्न ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण करना ढांचों का बाजार मूल्य दर्शाता दिखाई नहीं देता है। उसी समय, यदि केवल भूमि के किरायों को इसके बाजार मूल्य के आधार पर संशोधित किया जाता है और ढांचों के लिए किरायों को अनछुआ छोड़ दिया जाता है तो यह एक ऐसी स्थिति हो सकती है जहां एक खुली भूमि का पट्टाधारी भूमि मूल्यों के अपडेशन के कारण वधित

किरायों की अदायगी करेगा जबकि ढांचे का पट्टाधारी, जो ढांचों में मूल्य संचित सेवाओं का आनंद लेता है, खुली भूमि के पट्टाधारी की तुलना में, उसके किरायों में किसी वृद्धि के अधीन नहीं होगा। यह स्वीकार करना होगा कि ढांचे के लिए पट्टा किराये केवल ढांचे के मूल्य पर आधारित नहीं होंगे अपितु भूमि के मूल्य पर भी आधारित होंगे जिसे निर्मित किया गया है। इस असमान स्थिति पर काबू पाने के लिए, यह जरूरी है कि केडीएस तथा एचडीसी में ढांचों के लिए भी किरायों में वृद्धि की जाए।

(छ). इस संबंध में, यह याद किया जाए कि केओपीटी ने वर्ष 2011 में परिवर्तन की मौजूदा लागत के आधार पर कोलकाता तथा हल्दिया में भूमि तथा भवनों हेतु अपनी किराया अनुसूची के संशोधन का प्रस्ताव किया था। तथापि, चूंकि यह प्राधिकरण आदेश में उल्लिखित कारणों से संशोधन के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित पद्धति का अनुसरण करने के लिए प्रवृत्त नहीं था और पूर्ववर्ती अनुच्छेद में निर्दिष्ट कारणों से, कोलकाता तथा हल्दिया में भवनों के लिए पट्टा किरायों में आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 द्वारा तदर्थ आधार पर अधिकतम 30 प्रतिशत तक वृद्धि की गई थी।

(ज). इसी समझ तथा कार्यपद्धति का अनुसरण करते हुए, यह प्राधिकरण वर्ष 2011 में केओपीटी के किरायों की पिछली समीक्षा के दौरान अंगीकृत दृष्टिकोण के अनुसार, कोलकाता में केओपीटी के ढांचों के लिए 40 प्रतिशत तक (केडीएस में भूमियों के लिए किरायों में औसत वृद्धि के कारण) किरायों में वृद्धि करने अथवा केओपीटी द्वारा मांग की गई ढांचों के किरायों में वृद्धि के लिए, जो भी कम हो, प्रवृत्त है। तथापि, केओपीटी को सलाह दी जाती है कि 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य के आधार पर कोलकाता में केओपीटी के ढांचों के लिए किरायों के निर्धारण हेतु आदेश की अधिसूचना की तारीख से दो महीनों के भीतर सुविश्लेषित प्रस्ताव लाया जाए। केओपीटी, यदि वह ऐसा चाहे तो, ढांचों के बाजार मूल्य और उनके किरायों के निर्धारण के लिए एमओपीटी आदेश से संदर्भ ले सकता है जैसाकि पहले दर्शाया गया है। केओपीटी से यह नोट करने का अनुरोध है कि केओपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर केओपीटी के ढांचों के लिए निर्धारित किए जाने वाले संशोधित किरायों को भावी प्रभाव से लागू किया जाएगा और इसकी वैधता केडीएस में केओपीटी भूमियों के मामले में निर्धारित किरायों की वैधता से को-टर्मिनस होगी।

(झ). हल्दिया में केओपीटी के ढांचों के लिए किरायों के संबंध में, अब अनुमोदित हल्दिया में भूमियों के लिए किरायों में औसत वृद्धि अब 10 प्रतिशत परिगणित होती है। तथापि, हल्दिया में ढांचों के लिए किरायों में औसत वृद्धि पत्तन द्वारा केवल 4 प्रतिशत प्रस्तावित की गई है। दिया गया है कि हल्दिया में ढांचों के लिए स्वयं पत्तन द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि की मात्रा (4 प्रतिशत) हल्दिया में भूमियों के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि की मात्रा (10 प्रतिशत) से कम है, यह उचित नहीं है कि ढांचों के लिए किरायों को कृत्रिम रूप से बढ़ाया जाए। इस स्थिति के मद्देनजर, हल्दिया में ढांचों के लिए किराये पत्तन द्वारा प्रस्तावित स्तर पर अनुमोदित किए गए हैं। तथापि, यह स्पष्ट किया गया है कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित स्तर पर हल्दिया में ढांचों के लिए किरायों को प्रदत्त अनुमोदन मूल्यद्वारित सुधार की परिवर्तन लागत पद्धति का अनुसरण करते हुए हल्दिया में ढांचों के लिए किरायों पर पहुंचने के लिए केओपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण के लिए संयोगिक अनुमोदन रूप में नहीं होना चाहिए।

(ञ). तथापि, केओपीटी को यह सलाह दी जाती है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट ढांचों के बाजार मूल्य के आधार पर हल्दिया में केओपीटी के ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण करने के लिए आदेश की अधिसूचना की तारीख से दो माह के भीतर सुविश्लेषित प्रस्ताव लेकर आए। केओपीटी, यदि वह ऐसा चाहे तो, बाजार मूल्य के आधार पर ढांचों के लिए किरायों के निर्धारण हेतु, एमओपीटी आदेश से संदर्भ ले सकता है जैसाकि पहले दर्शाया गया है। केओपीटी से यह नोट करने का अनुरोध है कि केओपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर हल्दिया में केओपीटी के ढांचों के लिए निर्धारित किए जाने वाले संशोधित किरायों को भावी प्रभाव से लागू किया जाएगा और इसकी वैधता एचडीसी में केओपीटी भूमियों के मामले में निर्धारित किरायों की वैधता से को-टर्मिनस होगी।

एचडीसी के लिए किराया अनुसूची संबद्ध को आर्बिट्रि क्वार्टरों से वसूलीयोग्य लाइसेंस शुल्क भी निर्धारित करती है। उल्लिखित कारणों से, यह प्राधिकरण क्वार्टरों के मूल्यांकन तथा उसके लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु केओपीटी द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति को मान्यता देने की स्थिति में नहीं है। वैसे, वर्ष 2016 को वर्धित मौजूदा लाइसेंस शुल्क निर्धारित किया गया है।

(ट). 2011 में केडीएस के विभिन्न ढांचों के लिए निर्धारित किराये दर्शाता तुलनात्मक विवरण, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ इसे अद्यतन करने के बाद 07 अप्रैल 2016 को प्रचलित किराये, मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुशंसित और केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों और 7 अप्रैल 2016 को प्रचलित किरायों पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत अनुबंध-III रूप में संलग्न किया गया है। इसी तरह, 2011 में एचडीसी के विभिन्न ढांचों के लिए निर्धारित किराये दर्शाता तुलनात्मक विवरण, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ इसे अद्यतन करने के बाद 07 अप्रैल 2016 को प्रचलित किराये, मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुशंसित और केओपीटी द्वारा 7 अप्रैल 2016 को प्रचलित किरायों पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत और अनुमोदित किराये अनुबंध-IV रूप में संलग्न किए गए हैं।

(xiv). (क). हल्दिया में मौजूदा किराया अनुसूची भूमि एवं भवनों के लिए किरायों के अलावा नीचे यथा सूचीबद्ध कुछ विविध दरें भी निर्धारित करती हैं:

- (i). पत्तन की भूमि पर कार्य करने के लिए अनुमति शुल्क।
- (ii). पत्तन के तालाबों/जल निकायों में मत्स्यपालन के अधिकारों के लिए लाइसेंस शुल्क।
- (iii). पत्तन की भूमि पर होर्डिंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क।
- (iv). कच्चे तेल, पीओएल उत्पादों तथा अन्य द्रव्य कार्गो की दुलाई के लिए भूमि के ऊपर और नीचे पाइपलाइनों बिछाने के लिए अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन लाइनें, जल आपूर्ति लाइनें, सीवरेंज लाइनें आदि के लिए, और ओवरहेड कन्वेंयर्स तथा वोल्टेज ट्रांसमिशन लाइनों एवं टावरों के लिए मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क।
- (v). दुर्गाचक मिनी मार्केट के लिए लाइसेंस शुल्क।

- (vi). केओपीटी के विभिन्न बाजारों में हॉकर प्रभार।
- (vii). जलयान से जलयान आधार पर कार्गो के भंडारण के लिए डॉक इंटीरियर जोन के भीतर खुले तथा ढके हुए स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क।
- (ख). उपर्युक्त विविध प्रशुल्क मदों के लिए, मूल्यांकनकर्ता ने अपनी समझ और प्रचलित बाजार परिस्थितियों के आधार पर दरों का प्रस्ताव किया था। दिया गया है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तावित दरों की उपाध्यक्ष की अध्यक्षता वाली एलएसी द्वारा अनुशंसा की गई है और इसलिए भी चूंकि दरें केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई हैं, उपर्युक्त मदों के मामले में दरें पत्तन द्वारा प्रस्तावित अनुमोदित की गई हैं।
- (ग). जैसाकि ऊपर बताया गया है, हल्दिया में मौजूदा किराया अनुसूची पत्तन के तालाबों/जल निकायों में मत्स्यपालन के अधिकारों के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित करती है। प्रस्तावित किराया अनुसूची में, केओपीटी ने एब्यूटिंग क्षेत्र के लिए किराये की तदनुसूची दर के 50 प्रतिशत की दर से जल निकायों/जल क्षेत्रों के लिए किराया/लाइसेंस शुल्क के साथ इस प्रावधान को बदलने का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित प्रावधान संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार है और इसलिए अनुमोदित किया गया है।
- (घ). (i). उपर्युक्त के अलावा, केओपीटी ने अधिकतम भुगतान रु0 15000/- प्रति स्थान प्रति माह अथवा उसका भाग के अधीन रु0 30000/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर से भूमि/भवन पर माइक्रोवेव टावर के निर्माण/संस्थापन, खम्बा (बिजली)/टेलीफोन लाइन अतिरिक्त), एंटीना आदि के लिए अनुमति शुल्क की वसूली की भी शुरु की है। प्रस्तावित दर अनुमोदित की गई है क्योंकि यह पत्तन संपत्ति के उपयोग के लिए है। (ii). इसके अलावा, केओपीटी ने उक्त प्रक्रिया शुल्क के भुगतान से छूट प्रदान किए जा रहे ढांचों के सूचीकरण और रु0 5000/- प्रति प्रस्ताव की दर से पट्टाधारण परिसर पर मौजूदा अनुमोदित ढांचों के संवर्धन/संशोधन और नए निर्माण के प्रस्ताव की संवीक्षा के लिए प्रक्रिया शुल्क की वसूली की भी शुरुआत की है। पत्तन ने पट्टा विलेख प्रपत्र और रु0 5000/- प्रति पट्टा की तैयारी लागत एवं एक एकड़ के लिए रु0 5000/- और एक एकड़ से अधिक क्षेत्र के लिए रु0 1000/- प्रति एकड़ की दर से पुनः सर्वेक्षण शुल्क का भी प्रस्ताव किया है। पत्तन द्वारा प्रस्तावित उपर्युक्त प्रावधान पत्तन संपत्ति के उपयोग अथवा लाइसेंस जारी करके संपत्ति के उपयोग की सुविधा प्रदान करने के लिए नहीं है। अतः, इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किराया अनुसूची में इन खंडों को शामिल करने की जरूरत नहीं है। अतः प्रस्तावित टिप्पणियों और तदनुसूची दरों को किराया अनुसूची में शामिल नहीं किया गया है।
- (ङ). हल्दिया में विविध प्रशुल्क मदों हेतु अनुमोदित लाइसेंस शुल्क अनुबंध- V रूप में संलग्न किया गया है।
- (ख). केओपीटी ने एचडीसी से संबंधित किराया अनुसूची में विभिन्न टिप्पणियों और शर्तों का प्रस्ताव किया है। अधिकांश टिप्पणियां और शर्तें संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार देखे गए हैं और इसलिए अनुमोदित किए गए हैं। कुछ अन्य टिप्पणियां/शर्तें एचडीसी की मौजूदा किराया अनुसूची पर आधारित देखी गई हैं और इसलिए बनाए रखा गया है। शेष अन्य टिप्पणियों और शर्तों पर नीचे चर्चा की गई है:
- (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 11.2 (छ) स्थानीय निकायों द्वारा सामान्य उपयोगिताओं जैसे सीवरेज संयंत्र, सरकारी स्कूल तथा महाविद्यालय एवं अस्पताल आदि की स्थापना के लिए नामांकन आधार पर पत्तन न्यास द्वारा भूमि का आबंटन विनिर्दिष्ट करता है। उपर्युक्त उपयोगिताओं के अलावा, पत्तन ने बस टर्मिनस, दाह संस्कार ग्राउंड, जल शोधन संयंत्र आदि के लिए नामांकन आधार पर भूमि के आबंटन का प्रस्ताव भी किया है। चूंकि पत्तन द्वारा प्रस्तावित उपयोगिताएं स्थानीय निकायों द्वारा सामान्य उपयोगिताओं के दायरे में आती हैं, इसलिए प्रस्तावित अतिरिक्त उपयोगिताएं भी अनुमोदित की गई हैं।
- (ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ज) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि ऐसे मामलों में जहां किन्हीं केंद्रीय सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमों (सीपीएसयू)/राज्य सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों (एसपीएसयू)/सांविधिक प्राधिकरण ने निजी पक्ष/पक्षों और उक्त सीपीएसयू/एसपीएसयू/सांविधिक प्राधिकरण जो प्रमुख प्रवर्तक हो, के साथ संयुक्त उपक्रम (जेवी) लगाए हों और उक्त जेवी में अधिकतम शेयर-धारण हो, पत्तन न्यास बोर्ड उपयुक्त सुरक्षा उपायों को शामिल करने के बाद पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से नामांकन आधार पर उन्हें भी भूमि आबंटन का निर्णय ले सकता है। इस संबंध में, पत्तन ने निम्नलिखित सुरक्षा उपायों का प्रस्ताव किया है:-
- i). आबंटन से पूर्व, जेवी का गठन किया जाता है।
- ii). प्रमुख प्रवर्तक (अर्थात् सीपीएसयू/एसपीएसयू/सांविधिक आदि) पट्टे की समाप्ति तक 50 प्रतिशत शेयर से अधिक के साथ प्रमुख प्रवर्तक के रूप में बना रहेगा।
- iii). यदि मुख्य प्रवर्तक की हिस्सेदारी कुल हिस्सेदारी के समकक्ष अथवा 50 प्रतिशत से कम रहती है तो इसे भंग माना जाएगा।
- पत्तन द्वारा प्रस्तावित प्रावधान भूमि के आबंटन के लिए पत्तन द्वारा किए जाने वाले पट्टा/लाइसेंस करार के संबंध में है और किन्हीं शुल्कों की वसूली के लिए नहीं है। अतः, इस प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई किराया अनुसूची में संबंध पक्षों के साथ किए जाने वाले पट्टा करारों में शामिल किए जाने वाले खंड शामिल करने की जरूरत नहीं है। यह पत्तन के लिए है कि वह सरकार के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए लाइसेंस करार में सुरक्षा उपाय शामिल करे। अतः प्रस्तावित सुरक्षा उपायों को किराया अनुसूची में शामिल नहीं किए गए हैं।
- (ग). केओपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 12(ख) के अनुसार आगे किराये पर देने पर एक टिप्पणी शामिल की है। इसके अलावा, केओपीटी ने भी यह प्रस्ताव किया है कि नामांकन आधार पर प्रदत्त पट्टों के लिए आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी और सभी मौजूदा पट्टों के मामले में जहां आगे किराये देने को स्पष्टतः निषिद्ध किया गया है, आगे किराये पर देने की

अनुमति नहीं दी जाएगी। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां आगे किराये पर देने के पहलू को स्पष्ट करती हैं, इसलिए इसे, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित, किराा अनुसूची में शामिल किया गया है।

- (घ). केओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी शामिल किए जाने का प्रस्ताव किया है कि पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग परिवर्तन की पूर्व अनुमति की प्राप्ति पर अनुमति दी जा सकती है परन्तु ऐसे परिवर्तन भूमि उपयोग योजना और पट्टे के कोविनेट्स एवं प्रयोजन के परिवर्तन की तारीख से प्रचलित अद्यतन किए गए दरमान के अनुसार नए उपयोग के लिए किराये की उच्चतर दर के भुगतान के अनुसार हो। यदि वर्तमान दर प्रस्तावित नये प्रयोजन की दर से अधिक हो तो वर्तमान दर पट्टा करार के अनुसार वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहेगी। इसके अलावा, 6 महीनों के लिए (उपर्युक्त) पट्टा किराये के समकक्ष शुल्क और लागू सेवा कर परिकल्पित किया गया है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 15(i) 'प्रयोजन/उपयोग का परिवर्तन' के लिए है। तथापि, पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन की स्थिति में पत्तन द्वारा अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति को भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित नहीं किया गया है। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन से संबंधित तमामले पर स्पष्टता देती हैं, इसलिए इसे पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित, किराया अनुसूची में शामिल किया गया है।

- (ङ). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 12 (ड) विनिर्दिष्ट करता है कि प्रत्येक पट्टा करार विशिष्ट रूप से पट्टे के सरेंडर के लिए होना चाहिए, बशर्ते पट्टेदार द्वारा कम से कम 6 (छह) माह पहले पूर्व नोटिस दिया गया हो और समानुपातिक अपफ्रंट प्रीमियम का रिफंड दिया जाएगा यदि भूमि अपफ्रंट आधार पर पट्टे पर दी गई थी। वर्तमान पट्टों में भी, पट्टों के समयपूर्व सरेंडर के मामलों में, समानुपातिक अपफ्रंट प्रीमियम पत्तन द्वारा वापिस किया जाता है यदि भूमि अपफ्रंट आधार पर पट्टे पर दी गई थी। इस संबंध में, पत्तन ने निम्नलिखित टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है:-

- (i). पट्टे पर ली गई भूमि को नोटिस अवधि से पहले 6 महीने के साथ पट्टे की शुरुआत की तारीख से 2 वर्षों के बाद किसी भी समय सरेंडर किया जा सकता है जब तक कि पट्टे के कोविनेट्स में इसे अन्यथा उल्लिखित नहीं किया गया हो। यदि कोई पट्टाधारी पट्टे की शुरुआत की तारीख से प्रथम दो वर्षों के भीतर सरेंडर करना चाहता हो तो उसे 2 वर्षों के लिए पट्टा किराये की अदायगी करनी होगी।
- (ii) अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर प्रदत्त पट्टों के लिए सरेंडर के मामले में, 2 वर्षों के किराये की वसूली के अधीन निम्नलिखित सूत्र के अनुसार पट्टे के अप्रयुक्त हिस्से के लिए भुगतान किया गया अपफ्रंट वापिस प्राप्त करेगा यदि सरेंडर पट्टे की शुरुआत की तारीख से 2 वर्ष पहले किया गया हो:-

निम्नलिखित का अन्तर -

(क) मूल पट्टा अवधि का एनपीवी और

(ख) पट्टे के इस्तेमाल वर्षों का एनपीवी। एनपीवी किराये की समान आधार दर और समान जी-सेक दर पर परिकलित किया जाएगा, जैसाकि मूल पट्टा अवधि के लिए एनपीवी की गणना हेतु आबंटन के समय गणना की जाती है।

- (iii). यदि जहां पट्टाधारी उसे पट्टे पर दी गई सम्पूर्ण भूमि का उपयोग करने की स्थिति में नहीं हो तो उसके द्वारा अनापेक्षित पट्टे पर दिए गए परिसरों का भाग सरेंडर किया जाएगा और आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी। इस मामले में, केओपीटी समानुपातिक पट्टा किराया वापिस करेगा यदि अपफ्रंट आधार पर आबंटित किया गया हो, केओपीटी समानुपातिक पट्टा किराये की वापसी करेगा यदि उपर्युक्त (ii) में उल्लिखित सूत्र का उपयोग करते हुए अपफ्रंट आधार पर आबंटित किया गया हो।

भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 12 (ड) 'पट्टा पर दी गई भूमि के सरेंडर' के लिए है। तथापि, पट्टे पर दी गई भूमि के सरेंडर की स्थिति में पत्तन द्वारा अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित नहीं किए गए हैं। यह केओपीटी पर है कि वह खंड 12(ड) में शामिल विनिर्दिष्ट का उपयुक्त तरीके से पालन करने के लिए कार्यपद्धति का पता लगाए। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणी में किसी किराये की वसूली शामिल नहीं है, इसलिए किराया अनुसूची में प्रस्तावित टिप्पणी को शामिल किए जाने की जरूरत नहीं है।

- (च). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 11.3 (ग) पट्टा अवधि की समाप्ति पर नवीकरण विकल्प के बिना मौजूदा पट्टों के नवीकरण के संबंध में प्रावधान विनिर्दिष्ट करता है। इसके अलावा, उक्त खंड यह भी विनिर्दिष्ट करता है कि यदि केवल एक बोलीदाता ही मौजूदा पट्टाधारी हो, अद्यतन दरमान के आधार पर अथवा निविदा-सह-नीलामी में मौजूदा पट्टाधारी द्वारा उद्धरित कीमत, जो भी अधिक हो, आधार पर वार्षिक पट्टा किराया निर्धारित किया जाएगा। प्रथम अधिकार का प्रावधान मौजूदा पट्टों के अलावा समाप्त हुए पट्टे (अधिग्रहण पत्तन द्वारा किया गया हो) पर भी लागू होगा। प्रस्तावित टिप्पणी नवीकरण के मामले में आबंटन की प्रक्रिया से संबंधित है। इस किरायों को लागू किए जाने के संदर्भ में नहीं देखा गया है। अतः, किराया अनुसूची का भाग बनाने की जरूरत नहीं है।

- (छ). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 10.1(क) सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि के लाइसेंस से संबंधित प्रावधान विनिर्दिष्ट करता है। उक्त खंड में विनिर्दिष्ट किया गया है कि सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि निविदा-सह-नीलामी के माध्यम से अधिकतम 11 महीनों की अवधि तक ही लाइसेंस आधार पर दी जाएगी। खंड में यह भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि ऐसे मामलों में जहां निविदा सह नीलामी संभव नहीं हो, भूमि अद्यतन दरमान पर लाइसेंस आधार पर आबंटित की जा सकती है और निविदा-सह-नीलामी कार्यपद्धति के

बिना भूमि का आबंटन आपवादिक रूप में किया जा सकता है। इस परिप्रेक्ष्य में, पत्तन ने टिप्पणी प्रस्तावित की है कि सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि/ढांचा का लाइसेंस निविदा सह नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से 11 महीनों की अधिकतम अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर आबंटित किया जाएगा सिवाय कार्गो का भंडारण, कार्गो प्रहस्तन गियर, फलेक्सिबल होजिज, कैंओपीटी के लाइसेंसशुदा प्रहस्तन एजेंटों की उपस्कर मरम्मत दूकानें आदि जहां लाइसेंस अद्यतन किए गए दरमान दर पर निविदा के बिना प्रदान किया जाता है। निविदा सह नीलामी अथवा नामांकन आधार के माध्यम में से किसी एक के द्वारा भूमि का आबंटन पत्तन के डोमेन में है। किराया अनुसूची द्वारा ऐसी स्थिति निर्धारित करने की जरूरत नहीं है जहां पत्तन नामांकन आधार पर भूमि आबंटित करेगा। अतः प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित नहीं की गई है। पत्तन भूमियों के आबंटन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट का अनुसरण करेगा।

(ज). कैंओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि प्रारंभिक लाइसेंस अवधि, जोकि निविदा की पुर्नकार्यवाही के बिना अधिकतम 11 महीनों की अवधि के लिए प्रदान की गई थी, के समाप्त होने पर, उक्त लाइसेंस का नये लाइसेंस के मामले की तरह मानते हुए कैंओपीटी द्वारा नवीकरण किया जा सकता है। कैंओपीटी ने यह भी प्रस्ताव किया है कि निविदा सह नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से प्रारंभ में प्रदत्त उन लाइसेंसों की लाइसेंस अवधि की समाप्ति पर, एच1 बोली से मेल के लिए मौजूदा लाइसेंसधारी को इंकार करने का प्रथम अधिकार देते हुए निविदा सह नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से ऐसे प्लॉटों का नया लाइसेंस प्रदान किया जा सकता है बशर्ते उक्त लाइसेंसधारी ने लाइसेंस की प्रारंभिक अवधि के दौरान लाइसेंस का कोई उल्लंघन नहीं किया हो। प्रस्तावित टिप्पणी लाइसेंस के नवीकरण के मामले में आबंटन की प्रक्रिया से संबंधित है। यह किरायों को लागू किए जाने के संदर्भ में नहीं देखा गया है। अतः, इसे किराया अनुसूची का भाग बनाने की जरूरत नहीं है।

(झ). कैंओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरमान में निर्दिष्ट सभी दरों में वर्तमान किराया अनुसूची के लागू होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 2 प्रतिशत वार्षिक स्वतः वृद्धि हो जाएगी और उसके बाद प्रत्येक वर्ष के बाद, और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया के रूप में माना जाएगा। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(ग) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जोकि 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। प्रस्तावित टिप्पणी उक्त विनिर्दिष्ट के अनुसार है और इसलिए अनुमोदित किया गया है।

(ञ). कैंओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का भी प्रस्ताव किया है कि सभी भावी पट्टेदारों के लिए पट्टा किराये की वृद्धि के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक अथवा उस समय लागू अनुसूचित किराया, जो भी अधिक हो, का प्रावधान होगा; भविष्य लाइसेंसों के मामले में, लाइसेंस शुल्क की दर में स्वतः ही वृद्धि की जाएगी जब और जैसे दरमान में ऊर्ध्वमुखी संशोधन किया जाएगा; मौजूदा लाइसेंसों के मामले में, यदि लाइसेंस शुल्कों की अनुसूचित दर मौजूदा लाइसेंसधारी द्वारा भुगतान किए जाने वाले लाइसेंस शुल्कों से अधिक रहता है तो लाइसेंस शुल्कों की अधिसूचित दर सीधे लागू होगी; और मौजूदा लाइसेंसों के मामले में (जो बिना किसी अधिकतम लाइसेंस अवधि के कैंओपीटी में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2004 की शुरुआत से पहले प्रदान किए गए हों) यदि लाइसेंस शुल्क की अनुसूचित दर मौजूदा लाइसेंसधारी द्वारा भुगतान किए जाने वाले लाइसेंस शुल्कों से कम रहता है तो ऐसे लाइसेंसधारी तब तक बिना किसी वृद्धि के लाइसेंस शुल्क की इसी दर की अदायगी जारी रखेंगे जब तक अद्यतन दरमान ऐसे लाइसेंस शुल्क से उच्चतर नहीं होता है और कि, उसके बाद, ऐसे लाइसेंसधारी प्रचलित दरमान के अनुसार लाइसेंस शुल्क की अदायगी करेंगे।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, किराया अनुसूची में 2 प्रतिशत वार्षिक तक वृद्धि की जाएगी। किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्षों के बाद संशोधन के अधीन है। ये प्रावधान शर्तों के माध्यम से किराया अनुसूची में दर्शाए जाते हैं। पत्तन द्वारा प्रस्तावित यह प्रावधान पत्तन द्वारा किए जाने वाले पट्टा/लाइसेंस करार में समावेशन के प्रयोजन के लिए है। इस प्राधिकरण द्वारा तैयार किए गए दरमानों में संबद्ध पक्षों के साथ पत्तन न्यास द्वारा किए जाने वाले पट्टा करारों में शामिल किए जाने वाले खंड शामिल करने की जरूरत नहीं है। यह पत्तन पर निर्भर करता है कि वह किराया अनुसूची तथा सरकार के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए लाइसेंस करार करे। अतः प्रस्तावित टिप्पणी को किराया अनुसूची में शामिल नहीं किया गया है।

(ट). कैंओपीटी ने अपफ्रंट आधार पर पट्टे के मामले में और वार्षिक पट्टा किराया आधार पर पट्टे के मामले में अद्यतन किए गए दरमान के अनुसार दो वर्ष के किराये रु0 1/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से दो वर्षों के किराये के समकक्ष ब्याज मुक्त प्रतिभूमि जमानत की वसूली के संबंध में टिप्पणी का प्रस्ताव किया है। इसके अतिरिक्त, पत्तन ने 15 प्रतिशत प्रशासनिक जमानत की वसूली का भी प्रस्ताव किया है। प्रशासनिक जमानत की वसूली कैंओपीटी का प्रशासनिक मामला है। ऐसी शर्त निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को कोई जरूरत दिखाई नहीं देती है। इसलिए, किराया अनुसूची में प्रशासनिक जमानत का निर्धारण अनुमोदित नहीं किया गया है।

(ठ). आयात/निर्यात कार्गो के अंतरण भंडारण के लिए डॉक इंटीरियर जोन के भीतर भूमि/ढके हुए स्थान का लाइसेंस देने के लिए, कैंओपीटी ने आंशिक सरेंडर करने के लिए नई टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है, सरेंडर किया जाने वाला क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर के गुणा में होगा, वह लाइसेंसधारी, अपनी स्वयं की व्यवस्थाओं पर, लाइसेंसधारी के नाम वाले साइनबोर्ड, प्लेट सं. और लाइसेंस की वैधता प्रदर्शित करेगा। उक्त टिप्पणी से पारदर्शिता आ सकती है और इसलिए इसे अनुमोदित किया गया है।

(ड). कैंओपीटी ने जीआईएस आधारित आबंटन और जीआईएस क्षेत्र के बाहर आबंटन तथा बकाया देयताओं पर सामान्य ब्याज की वसूली के लिए भुगतान प्रक्रिया को व्याख्यायित करने वाली टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है। किरायों के भुगतान के लिए लाइसेंसदाताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति कैंओपीटी का प्रशासनिक मामला है। ऐसी शर्त निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को जरूरत नहीं दिखाई देती है, क्योंकि यह किसी दर के निर्धारण को शासित नहीं करता। इसलिए, किराया अनुसूची में उक्त टिप्पणियों का निर्धारण प्रासंगिक नहीं है और इसलिए अनुमोदित नहीं किया गया है।

(xvi). केओपीटी ने केडीएस से संबंधित किराया अनुसूची में विभिन्न टिप्पणियों तथा शर्तों का प्रस्ताव किया है। अधिकांश टिप्पणियां तथा शर्तें भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्टों के अनुसार देखी गई हैं और इसलिए उन्हें अनुमोदित किया गया है। कुछ अन्य टिप्पणियों/शर्तों को केडीएस की मौजूदा किराया अनुसूची के आधार पर देखा गया है और इसलिए, बनाए रखा गया है। शेष अन्य टिप्पणियों और शर्तों पर नीचे चर्चा की गई है:-

(क). केओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी प्रस्तावित की थी कि सभी शर्तों के साथ दरमान उस सीमा तक सभी मौजूदा/भावी दीर्घावधि पट्टों पर लागू होगा जोकि पट्टों की सुविधा, सभी मौजूदा अल्पवधि पट्टों, सभी मौजूदा मासिक पट्टों और सभी मौजूदा/भावी लाइसेंसों के प्रतिकूल नहीं हैं। केओपीटी ने यह भी प्रस्ताव किया है कि यदि मौजूदा अल्पवधि पट्टों, मौजूदा मासिक पट्टों, मौजूदा मासिक लाइसेंसों, मौजूदा/भावी 11-माह लाइसेंसों और भविष्य 5-वर्ष लाइसेंसों की दरें किराया अनुसूची की दरों से उच्चतर पाई जाती हैं तो मौजूदा दरें जारी रहेंगी परन्तु इस अनुसूची की शर्तें ऐसे अधिग्रहणकर्ताओं पर तत्काल लागू होंगी। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणी एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49(3) के अनुसार है, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

(ख). केओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी प्रस्तावित की है कि दरमान में दर्शाई गई दरों में मौजूदा किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 2.50 प्रतिशत वार्षिक की स्वतः ही वृद्धि हो जागी और प्रत्येक वर्ष के बाद, उसके पश्चात, और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित किराया अनुसूची रूप में सुविचारित की जाएगी। भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 13(ग) के अनुसार, पतन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जोकि 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। प्रस्तावित टिप्पणी उक्त विनिर्दिष्ट के अनुसार है और इसलिए अनुमोदित किया गया है।

(ग). केओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी प्रस्तावित की है कि सभी मौजूदा अल्पवधि पट्टे, सभी मौजूदा मासिक पट्टे, सभी मौजूदा मासिक लाइसेंस, सभी मौजूदा/भावी 11-माह लाइसेंस और सभी भविष्य 5 वर्षीय लाइसेंसों की मौजूदा दरों में प्रतिवर्ष 2.5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि भी की जाएगी। तथापि, मौजूदा दीर्घावधिक पट्टों के लिए वृद्धि की दर पट्टा कविनेन्ट्स द्वारा मार्गदर्शित होगी।

(घ). केओपीटी ने अतिरिक्त 15 प्रतिशत अथवा 20 प्रतिशत की लेवी शासित करने के लिए टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है यदि भूमि का प्लॉट मौजूदा पट्टा विलेख/लाइसेंस करार की स्थिति में एक रोड से अधिक होती है। तथापि, भविष्य पट्टों/लाइसेंसों के मामले में भी, यदि भूमि का एक प्लॉट एक रोड से अधिक से जुड़ी होती है तो वह भूमि का प्लॉट एक से अधिक रोड से जुड़े होने पर किराया/लाइसेंस शुल्क की अतिरिक्त वृद्धि को आकर्षित नहीं करेगा। भविष्य पट्टों/लाइसेंसों के मामले में प्रस्तावित टिप्पणी को मूल्यांकन रिपोर्ट की अनुशंसाओं के अनुसार देखा गया है। मौजूदा पट्टों/लाइसेंसों के मामले में, पतन ने मौजूदा व्यवस्था को जारी रखने का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित टिप्पणियां अनुमोदित की गई हैं।

(ङ). वाणिज्यिक और आवासीय प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग हेतु किराये औद्योगिक प्रयोजनों के लिए भूमि के उपयोग हेतु किरायों से अधिक हैं, जैसाकि यह मूल्यांकन रिपोर्ट से प्रकट होता है। केओपीटी ने सभी सामान्य गैर-औद्योगिक उपयोगों के लिए भविष्य पट्टा/लाइसेंस/क्षतिपूर्ति के लिए आधार दर पर 35 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभारों की वसूली का प्रस्ताव किया है। तथापि, निम्नलिखित संगठनों ने अतिरिक्त प्रभारों से छूट प्रदान किए जाने का प्रस्ताव किया है:

- सरकारी तथा सरकारी सहायता प्राप्त शैक्षणिक संस्थान और अनुसंधान संगठन
- परिवहन सुविधाएं और संबंधित उपयोक्ता
- सरकारी और धर्मार्थ अस्पताल
- सी.एफ.एस. सामान्य भंडारण, भंडारगृह और पार्किंग (वाहन और कंटेनर) सुविधाएं
- केवल लाइसेंसधारी के अपने स्वयं के उपयोग के लिए कार्यालय स्थान, आबंटित भूमि के अधिकतम 10 प्रतिशत पर।
- सभी सार्वजनिक उपयोगिता परियोजनाएं, संप्रभुता/सुरक्षा/सांविधिक कार्यों के प्रयोजन के लिए सरकारी संगठन/विभाग,
- सभी मार्गाधिकार अनुमतियां

प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

(च). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 12 (ड) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि प्रत्येक पट्टा करार में पट्टा के सरेंडर के बारे में विशिष्ट प्रावधान होना चाहिए, कम से कम 6 (छह) माह पहले पट्टाधारी द्वारा पूर्व नोटिस के अधीन और समानुपातिक अपफ्रंट प्रीमियम की वापसी यदि भूमि अपफ्रंट आधार पर पट्टे पर दी गई थी। मौजूदा पट्टों में भी, पट्टे के समय से पूर्व सरेंडर के मामलों में, समानुपातिक अपफ्रंट प्रीमियम पतन द्वारा वापस किया जाता है यदि भूमि अपफ्रंट आधार पर पट्टे पर दी गई हो। इस संबंध में, पतन ने निम्नलिखित टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है:-

(i). पट्टे पर दी गई भूमि 6 माह की पूर्व नोटिस अवधि की शुरुआत की तारीख से 2 वर्षों के बाद किसी भी समय केओपीटी को सरेंडर की जा सकती है जब तक कि पट्टे के कन्विनेन्ट्स में अन्यथा उल्लिखित नहीं किया जाता है। यदि कोई पट्टाधारी पट्टे की शुरुआत की तारीख से पहले 2 वर्षों के भीतर सरेंडर करना चाहता है तो उसे 2 वर्षों के लिए पट्टा किराया अदा करना होगा।

(ii) अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर प्रदत्त पट्टों के लिए सरेंडर के मामले में, पट्टाधारी पट्टे की शुरुआत की तारीख से 2 वर्षों से पहले सरेंडर किए जाने के मामले में 2 वर्षों के किराये की वसूली के अधीन निम्नलिखित सूत्र के अनुसार पट्टे के अप्रयुक्त भाग के लिए भुगतान किया गया अपफ्रंट वापस प्राप्त करेगा:-

निम्नलिखित का अन्तर -

(क) मूल पट्टा अवधि का एनपीवी और

(ख) पट्टे के इस्तेमाल वर्षों का एनपीवी। एनपीवी किराये की समान आधार दर और समान जी-सेक दर पर परिकलित किया जाएगा, जैसाकि मूल पट्टा अवधि के लिए एनपीवी की गणना हेतु आबंटन के समय गणना की जाती है।

भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 12 (ड) 'पट्टा पर दी गई भूमि के सरेंडर' के लिए है। तथापि, पट्टे पर दी गई भूमि के सरेंडर की स्थिति में पत्तन द्वारा अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित नहीं किए गए हैं। यह केओपीटी पर है कि वह खंड 12(ड) में शामिल विनिर्दिष्ट का उपयुक्त तरीके से पालन करने के लिए कार्यपद्धति का पता लगाए। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणी में किसी किराये की वसूली शामिल नहीं है, इसलिए किराया अनुसूची में प्रस्तावित टिप्पणी को शामिल किए जाने की जरूरत नहीं है।

(छ). केओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग के बदलाव की अनुमति पूर्व आवेदन की प्राप्ति पर प्रदान की जा सकती है बशर्ते ऐसा बदलाव भूमि उपयोग योजना के अनुसार हो और पट्टे के कन्विनेंट्स और प्रयोजन के बदलाव की तारीख से प्रचलित अद्यतन किए गए दरमान के अनुसार नए उपयोग के लिए किराये की उच्चतर दर का भुगतान के अनुसार हो। यदि मौजूदा दर नए प्रयोजन के लिए प्रस्तावित दर से अधिक हो तो पट्टा करार के अनुसार मौजूदा दर वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहेगी। इसके अलावा, 6 माह के लिए (उपयुक्त) पट्टा किराये के समकक्ष शुल्क तथा लागू सेवा कर परिकल्पित किया गया है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 15 (i) 'प्रयोजन/उपयोग का बदलाव' के लिए है। तथापि, पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन की स्थिति में पत्तन द्वारा अनुसरित की जाने वाली कोई भी कार्यपद्धति भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित नहीं की गई है। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन से संबंधित मामले पर स्पष्टता देती हैं, इसलिए इसे पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित, किराया अनुसूची में शामिल किया गया है।

(ज). केओपीटी ने अपनी भूमि के अतिक्रमण के लिए नुकसानों की वसूली हेतु अतिक्रमण के पहले महीने के लिए दर के 3 गुना और उसके बाद दर के 4 गुना की वसूली का प्रस्ताव किया है। चूंकि यह वसूली दंडात्मक प्रवृत्ति की है और ऐसी वसूली से अतिक्रमण भी रुकेगा, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

(झ). केओपीटी ने इस आशय की टिप्पणी प्रस्तावित करने का प्रस्ताव किया है कि डिमाइस्ट भूमि पर नए निर्माण, उक्त प्रक्रिया शुल्क के भुगतान से छूट प्रदान किए जा रहे ढांचे और प्रक्रिया शुल्क की वार्षिक वृद्धि तथा न्यूनतम 10 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि के प्रस्ताव की संवीक्षा के लिए प्रक्रिया शुल्क की वसूली की जाए। उक्त प्रावधान पत्तन संपत्ति के उपयोग अथवा लाइसेंस जारी करते हुए पत्तन संपत्ति के उपयोग की सुविधा के लिए नहीं हैं। इस प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई किराया अनुसूची में इन खंडों को शामिल किए जाने की जरूरत नहीं है। यह पत्तन पर है कि वह दरमानों और सरकार के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए पट्टा करार करे। अतः प्रस्तावित टिप्पणी को किराया अनुसूची में शामिल नहीं किया गया है।

(ञ). क्र.सं. 20 पर प्रस्तावित टिप्पणी कार्गो, खाली कंटेनरों तथा लॉरियों/ट्रेलरों की पार्किंग के लिए पत्तन के विवेक पर तीन महीनों की बहुत ही कम अवधि के लाइसेंसों के आबंटन तथा बहुत कम अवधि के लाइसेंसों के आबंटन के लिए अनुसरित की जाने वाली प्रक्रिया को शासित करती है। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां किरायों को लागू किए जाने को शासित करने के लिए प्रत्याशित नहीं हैं और वे केवल प्लॉटों के आबंटन के प्रयोजन के लिए हैं, इसलिए उक्त टिप्पणियों को किराया अनुसूची में निर्धारित नहीं किया गया है।

(ट). केओपीटी ने शुरू में केडीएस में विज्ञान अथवा होर्डिंग के लिए दरों का प्रस्ताव नहीं किया था। तथापि, तत्पश्चात, केओपीटी ने कोलकाता, हावड़ा तथा केडीएस के अधीन डॉक जोनों में विज्ञापन के लिए होर्डिंग्स हेतु लाइसेंस शुल्क के लिए रु 3530/- प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष की दर का प्रस्ताव किया है। केओपीटी ने यह भी कहा है कि प्रस्तावित दर को केओपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है। प्रस्तावित दर केडीएस की किराया अनुसूची में शामिल किया गया है।

(ठ). केओपीटी ने केडीएस में विभिन्न भूमियों के लिए मार्गाधिकार प्रभारों के लिए दरें निर्धारित करते हुए एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है। यह बताया गया है कि मार्गाधिकार प्रभार पाइपलाइन्/कन्वेयर आदि बिछाने के लिए हैं। विभिन्न भूमियां जिनके माध्यम से पाइपलाइन्/कन्वेयर गुजरती हैं उनके लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों की दरें केडीएस में तदनुसूची भूमि के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों की दर से अंतर्संबंधित नहीं हैं। अतः, यह प्राधिकरण प्रस्तावित मार्गाधिकार प्रभारों को अनुमोदित करने की स्थिति में नहीं है। तथापि, केओपीटी को तदनुसूची क्षेत्रों जिनके माध्यम से पाइपलाइन् गुजरती हैं उनके लिए प्रस्तावित दरों पर भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित तरीके से मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली की अनुमति दी गई है।

(xvii). जैसाकि पहले बताया गया है, केओपीटी ने अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित किया था कि दरमान पहले बताए गए कारणों से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया गया है। इस संबंध में, निम्नलिखित नोट किया जाए:

(क). केओपीटी के अनुरोध पर, इस प्राधिकरण ने यह कहते हुए अपने आदेश दिनांक 30 मार्च 2016 द्वारा मौजूदा किराया अनुसूची की वैधता को विस्तारित किया था कि कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमियां तथा भवनों के लिए निर्धारित किए जाने वाले पट्टा किराये, इस संबंध में केओपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर, 7 अप्रैल 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया जाएगा, क्योंकि भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण से अपेक्षा करते हैं कि पट्टा किराये प्रत्येक पांच वर्षों के लिए निर्धारित किए जाएं।

(ख). आदेश दिनांक 30 मार्च 2016 का प्रत्युत्तर देते हुए केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 03 जून 2016 द्वारा निम्नलिखित मुश्किलों की ओर ध्यान दिलाया था कि यदि नई किराया अनुसूची को 07 अप्रैल 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया जाता है, और अनुरोध किया जाता है कि क्या यह प्राधिकरण दरमान को भावी प्रभाव से संशोधित करने के लिए सहमत होगा अथवा नहीं।

- (i). सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर लाइसेंसधीन केओपीटी के कई भूमि पारसलों और ढांचों के अधिग्रहणकर्ताओं ने सरेंडर किए हैं अथवा 07-04-2016 तथा प्रस्तावित दरमान लागू करने की तारीख के बीच उनके अधिग्रहणकर्ता सरेंडर करने की कार्यवाही में हैं। उपर्युक्त अवधि के लिए लाइसेंस शुल्क के अन्तर को वसूल करना बहुत ही मुश्किल होगा।
- (ii). केओपीटी 80 से अधिक खाली भूमि पारसलों/ढांचों के आबंटन के लिए निविदा-सह-नीलामी आमंत्रित करने वाला है। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, मंत्रालय के पत्र दिनांक 17-7-2015 द्वारा यथा संशोधित, किसी निविदा-सह-नीलामी के लिए आरक्षित वार्षिक किराया/अपफ्रंट अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर निर्धारित किया जाना है। वैसे, प्रस्तावित निविदा के लिए आरक्षित किराया निर्धारित करना मुश्किल है, यदि संशोधित दरमान को पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया जाता है।
- (iii). चूंकि दरमान की वैधता संदर्भित आदेश के माध्यम से टीएमपी द्वारा 07-04-2016 से छह माह के लिए विस्तारित की गई है, इसलिए आरक्षित वार्षिक किराया/अपफ्रंट अद्यतन किए गए वर्तमान दरमान के आधार पर निर्धारित किया जाए। परन्तु, उस मामले में, ऐसे अवसर हो सकते हैं जहां ऐसे निविदा-सह-नीलामी में प्राप्त उच्चतम बोली को संशोधित दरमान की अपेक्षा पूर्णतः कम किया जा सके। केओपीटी के हित को सुरक्षित करने के लिए, ऐसे निविदा सह नीलामी में उपयुक्त खंड शामिल किया गया है जहां सफल बोलीदाता को संशोधित दरमान के अनुसार अदायगी करनी होगी, यदि संशोधित दरमान की दर उच्चतर रहती है। तब भी, संशोधित दरमान की शर्तों के पूर्वव्यापी कार्यान्वयन से भ्रम और विसंगति पैदा होगी। इससे, बाद में, रिपेल भावी निविदाकर्ता आगे आएंगे, वे निविदा-सह-नीलामी के माध्यम से प्राप्त दर को अधिक्रमि कर रहे हुए पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित दरमान की दर के ऐसे निर्धारण को पूरी तरह चुनौती दे सकते हैं।
- इसके अलावा, ऐसे भावी निविदाकर्ताओं को टीएमपी द्वारा दी जाने वाली सुनवाई में उपस्थित होने का भी कोई अवसर नहीं मिलेगा क्योंकि उस समय लाइसेंसधारी नहीं हुए होंगे।
- (iv). एलडी. संपदा अधिकारी नुकसान तथा किराया बकाया राशियों को एडज्यूडिकेट करने के बाद, सार्वजनिक परिसर (अनाधिकृत अधिग्रहणकर्ताओं को निकालना) अधिनियम, 1971 के अनुसार, वर्तमान अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर मात्रा निर्धारित कर सकता है।
- (v). दरमान के पूर्वव्यापी संशोधन से सेवा कर में मुद्दे हो सकते हैं।
- (vi). उपर्युक्त मुश्किलों के मद्देनजर, केओपीटी तब तक कोई निविदा-सह-नीलामी आमंत्रित नहीं करेगा जब तक नया दरमान अधिसूचित नहीं किया जाता है। तथापि, उस स्थिति में, संपदा से प्राप्त राजस्व कम हो सकता है और ऐसी खाली भूमि को संरक्षित करने के लिए सुरक्षा पर व्यय भी बढ़ सकता है।
- (ग). केओपीटी द्वारा किए गए अनुरोध के संदर्भ में, क्या यह प्राधिकरण भावी रूप से दरमान संशोधित करने के लिए सहमति-योग्य होगा, यदि केओपीटी प्रस्ताव जमा करने के समय ऐसा प्रस्ताव करता है, केओपीटी को हमारे पत्र दिनांक 18 जुलाई 2016 द्वारा अनुसरण करते हुए सूचित किया गया था:
- (i). कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) के केडीएस तथा एचडीसी की भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 द्वारा अंतिम बार संशोधित किया गया था। यह आदेश 8 मार्च 2011 को राजपत्र सं. 47 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। किराया अनुसूची (एसओआर) 07 अप्रैल 2011 से लागू हुई थी और जैसाकि उक्त आदेश में दर्शाया गया है, दरमान 6 अप्रैल 2016 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध था।
- (ii). यह स्थिति कि दरमान का संशोधन 07 अप्रैल 2016 से देय है, इस बारे में केओपीटी को मार्च 2011 में पहले ही बता दिया गया था। इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देश पांच वर्षों में एक बार पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के संशोधन की अपेक्षा करते हैं।
- (iii). अतः, केओपीटी से अनुरोध है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करें।
- (घ). तथापि, केओपीटी ने अपने प्रस्ताव दिनांक 29 सितम्बर 2016 में (हमारे पत्र दिनांक 18 जुलाई 2016 के जारी होने के बाद) उन मुश्किलों को दोबारा दोहराया था जो उसके सामने पेश होंगी यदि किराया अनुसूची को 07 अप्रैल 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया जाता है और दोबारा अनुरोध किया है कि उसके संशोधित किराया अनुसूची को भावी प्रभाव प्रदान किया जाए।
- (ङ). जैसाकि आदेश के पूर्ववर्ती भाग में बताया गया है, उपयुक्तताओं में से एक अर्थात् टीआईएल लिमिटेड ने केओपीटी द्वारा प्लॉटों के पुनःनिविदाकरण के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय का उनके द्वारा रूख किए जाने के बारे में उल्लेख किया था। संयोगवश, टीआईएल लिमिटेड द्वारा दाखिल रिट याचिका सं. 2017 का 5820(डब्ल्यू) की प्रति भी इस प्राधिकरण को उपलब्ध करवाई गई है क्योंकि यह प्राधिकरण भी प्रतिवादियों में से एक रहा है। समानान्तरतः, यह प्राधिकरण भी डायमंड बेवरीजिज प्राइवेट लिमिटेड (डीबीपीएल) द्वारा दाखिल रिट याचिका सं. 2017 की 5710(डब्ल्यू) में प्रतिवादियों में से एक रहा है।

- (च). माननीय उच्च न्यायालय ने टीआईएल लिमिटेड द्वारा दाखिल रिट याचिका 2017 का 5820(डब्ल्यू) और डायमंड बेवरीजिज प्राइवेट लिमिटेड (डीबीपीएल) द्वारा दाखिल रिट याचिका सं. 2017 की 5710(डब्ल्यू) का निपटान करते हुए एक सामान्य आदेश दिनांक 03 मार्च 2017 पारित किया था। उक्त उच्च न्यायालय आदेश में, यह दर्ज किया गया है कि केओपीटी के लिए पेश विद्वत वरिष्ठ अधिवक्ता ने निवेदन किया है कि केओपीटी को टीएमपी द्वारा शीघ्र ही दरमान में संशोधन किए जाने की संभावना है और केओपीटी से अनुदेश पर वरिष्ठ अधिवक्ता ने माननीय न्यायालय के समक्ष निवेदन किया है कि दरमान का संशोधन 07 अप्रैल 2016 से लागू किया जाएगा और, इसलिए, निविदा को शासित करेगा।
- (छ). हालांकि केओपीटी ने अपने प्रस्ताव दिनांक 29 सितम्बर 2016 में अपनी संशोधित किराया अनुसूची को भावी प्रभाव प्रदान किए जाने का अनुरोध किया था, परन्तु केओपीटी के लिए पेश और केओपीटी से प्राप्त अनुदेश पर विद्वत वरिष्ठ अधिवक्ता ने माननीय न्यायालय के समक्ष निवेदन किया था कि दरमान का संशोधन 07 अप्रैल 2016 से किया जाएगा।
- (ज). माननीय न्यायालय के समक्ष केओपीटी द्वारा कही गई अपनी बात के मद्देनजर तथा पूर्वव्यापी कार्यान्वयन के संबंध में इस मामले में इस प्राधिकरण द्वारा बनाई रखी गई बात के मद्देनजर, हल्दिया तथा कोलकाता में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए अनुमोदित संशोधित किराया अनुसूची को पूर्वव्यापी प्रभाव दिया जाएगा।

15.1. केडीएस के अधीन भूमि, भंडारगृहों तथा भवनों के आबंटन के लिए संशोधित किराया अनुसूची और एचडीसी में भूमि तथा भवनों के आबंटन के लिए संशोधित किराया अनुसूची शर्तों के साथ क्रमशः अनुबंध—VI और VII रूप में सलमन की गई है।

15.2. कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए संशोधित किराया अनुसूची 07 अप्रैल 2016 से लागू होगी तथा 06 अप्रैल 2021 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेगी। प्रदत्त अनुमोदन उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से विस्तारित नहीं किया जाता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./91 (143)]

कोलकाता पत्तन न्याय

अनुबंध - I

कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) में भूमि के लिए किरायों की तुलनात्मक स्थिति

(₹0 प्रति 100 वर्ग मीटर)

क्र.सं.	भूमि का विवरण	वर्ष 2011 में यथा अनुमोदित किराये			अप्रैल 2012 से अप्रैल 2016 तक 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वर्धित किराये			मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुसूचित किराये			केओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित किराये			मौजूदा वर्धित प्रशुल्क पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत	
		प्रथम बेल्ट	दूसरी बेल्ट	टीएमपी द्वारा यथा अनुमोदित पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट की दरों में अंतर का %	प्रथम बेल्ट	दूसरी बेल्ट	पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट की वर्धित दरों में अंतर का %	प्रथम बेल्ट	दूसरी बेल्ट	पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट की वर्धित दरों में अंतर का %	प्रथम बेल्ट	दूसरी बेल्ट	केओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट की दरों में अंतर का %	प्रथम बेल्ट	दूसरी बेल्ट
	गोदी में भूमियाँ														
1	सकुलर गार्डन रोच रोड, सत्या डॉमस्ट रोड से बासकुले ब्रिज	3756	2972	79%	4147	3269	79%	4859	3887	80%	4859	3887	80%	17%	19%
2	सकुलर गार्डन रोच रोड, बासकुले ब्रिज से गेट सं. 5, एन.एस.डी.	3756	2684	71%	4147	2952	71%	4859	3887	80%	4859	3887	80%	17%	32%
3	सकुलर गार्डन रोच रोड गेट सं. 5, एन.एस.डी. से गेट सं. 9, एन.एस.डी. (नया परिवर्तन भाग) तक, सड़क पर खलम होने वाली नई सड़कों पर भूमियों सहित	3756	2561	68%	4147	2817	68%	4859	3887	80%	4859	3887	80%	17%	38%
4क	गार्डन रोच रोड, हार्लिंग्स ब्रिज से टाइडल	2239	—एन.ए.—	—एन.ए.—	2472	—एन.ए.—	—एन.ए.—	4165	—एन.ए.—	—एन.ए.—	4165	—एन.ए.—	—एन.ए.—	68%	—एन.ए.—

4ख	बेसिन तहक वाटगुंगे	2239	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2472	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4326	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
5क	गार्डन रीच रोड, टाइडल बेसिन से गेट सं. 3, एन.एस.डी.	2407	1890	79%	2658	2079	78%	4165	3332	80%	4165	3332	80%	57%	60%
5ख	ब्रेस ब्रिज रोड	2407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2658	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4165	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4165	-एन.ए.-	-एन.ए.-	57%	-एन.ए.-
6	सत्या डॉक्टर रोड और गोपाल डॉक्टर रोड	2140	1732	81%	2363	1905	81%	4407	3526	80%	4135	3308	80%	75%	74%
7क	हाइड रोड	2015	1642	81%	2225	1806	81%	4450	3560	80%	3893	3115	80%	75%	72%
7ख	हाइड रोड एक्सटेंशन, निचले क्षेत्र की साइड सड़कों और जिजीरापोल में सड़कों के विकास सहित	3724	3033	81%	4112	3336	81%	5421	4337	80%	5421	4337	80%	32%	30%
8	नीमक महल रोड	2407	1720	71%	2658	1892	71%	4407	3526	80%	4407	3526	80%	66%	86%
9	गोरगवा रोड, इन्सिनेरेटर रोड, परिवहन डिपो रोड और समीपवर्ती सड़कें	2568	1979	77%	2835	2177	77%	5421	4337	80%	4962	3969	80%	75%	82%
10	सोनापुर रोड	4043	3232	80%	4464	3555	80%	4936	3949	80%	4657	3726	80%	4%	5%
11	ऑयल इंस्टीलेशन रोड और पाहरपुर क्षेत्र में अन्य सड़कें	2675	2140	80%	2953	2354	80%	4126	3301	80%	4126	3301	80%	40%	40%
12क	रिमाऊट रोड (डायमंड हारबर रोड और मुईकैलाश रोड के बीच)	3624	2899	80%	4001	3189	80%	5421	4337	80%	5421	4337	80%	35%	36%
12ख	रिमाऊट रोड (मुईकैलाश रोड और कोल डॉक रोड के बीच)	3624	2898	80%	4001	3188	80%	5421	4337	80%	5421	4337	80%	35%	36%
13	डॉक वेस्ट रोड	2015	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2225	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4450	3560	80%	3893	3115	80%	75%	-एन.ए.-
14	इस्टर्न बाउंड्री रोड	2140	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2363	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4716	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4135	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
15क	डायमंड हारबर रोड (मज्हेर ब्रिज से सीमेन हाउस तक परिधीय साइड)	4895	3851	79%	5404	4236	78%	6277	5022	80%	6277	5022	80%	16%	19%
15ख	बेल कनाल और डायमंड हारबर रोड (पूर्वी साइड)	6420	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7088	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7088	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7088	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
16	ताराताला रोड, डायमंड हारबर रोड से बज बज रोड और मिन्ट रोड तक	3344	2672	80%	3692	2939	80%	5706	4565	80%	5706	4565	80%	55%	55%
17	ताराताला रोड, बज बज रोड से सर्कुलर गार्डन रीच रोड तक	3049	1632	54%	3366	1795	53%	5706	4565	80%	5706	4565	80%	70%	154%
18	हरी मोहन घोष रोड	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3549	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3105	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
19क	रामनगर	1552	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1714	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3427	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2999	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
19ख	सुरीमन और अलिफनगर रोड	1338	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1477	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2955	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2585	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
20	सोनड़ रोड	2015	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2225	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3701	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3701	-एन.ए.-	-एन.ए.-	66%	-एन.ए.-
21	कागो मंदारण से इतर प्रयोजनों के लिए केपीडी.एनएसडी. जी.आर. जे.टी. और कोल डॉक में भूमि	3745	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4135	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4838	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4838	-एन.ए.-	-एन.ए.-	17%	-एन.ए.-
22	हाई स्टैंड वाले गोदी पॉस्टर में भूमि	4945	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5460	-एन.ए.-	-एन.ए.-	6388	-एन.ए.-	-एन.ए.-	6388	-एन.ए.-	-एन.ए.-	17%	-एन.ए.-
23क	कटापुरकर, होदचकन डिपो,	2140	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2363	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4736	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4135	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-

	कोल डीक रोड और आर.आई.एम. डीक यार्ड में भूमि														
23ख	बूकालिन डिपो में भूमि	2316	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2557	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4126	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4126	-एन.ए.-	-एन.ए.-	61%	-एन.ए.-
24	दईघाट	2239	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2472	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4326	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
25	चेतला रोड	3210	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5421	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5421	-एन.ए.-	-एन.ए.-	53%	-एन.ए.-
26	चेतला स्टेशन बैक लैंड	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2175	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2175	-एन.ए.-	-एन.ए.-	23%	-एन.ए.-
27	चेतला स्टेशन यार्ड प्लॉट	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2175	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2175	-एन.ए.-	-एन.ए.-	23%	-एन.ए.-
28क	सोनई (पुराना साइडिंग क्षेत्र)	2407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2658	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4126	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4126	-एन.ए.-	-एन.ए.-	55%	-एन.ए.-
28ख	दुर्गापुर (पुराना साइडिंग क्षेत्र)	3683	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4066	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5135	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5135	-एन.ए.-	-एन.ए.-	26%	-एन.ए.-
28ग	20, कोल बर्थ (पुराना साइडिंग क्षेत्र)	3210	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	24%	-एन.ए.-
28घ	ओल्ड ग्रेवल साइडिंग	3210	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4407	-एन.ए.-	-एन.ए.-	24%	-एन.ए.-
28ङ	हाइड रीड डम्प (ओल्ड साइडिंग क्षेत्र)	2015	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2225	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4450	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3893	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
28च	धोबीतालाव कंटेनर पार्क	6562	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7245	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5489	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5489	-एन.ए.-	-एन.ए.-	- 24%	-एन.ए.-
	कोलकाता में भूमियां														
29	कोसीपौर क्षेत्र, गन फाउंडरी रोड से चित्तपौर लिफ्ट ब्रिज तक	3210	2568	80%	3544	2825	80%	6081	4865	80%	6081	4865	80%	72%	72%
	चित्तपौर लिफ्ट ब्रिज से अहीरीतोला स्ट्रीट														
30क	चित्तपौर लिफ्ट ब्रिज से सकालच स्ट्रीट तक (कुमारतुली)	9628	-एन.ए.-	-एन.ए.-	10630	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14571	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14571	-एन.ए.-	-एन.ए.-	37%	-एन.ए.-
30ख	सकालच स्ट्रीट (कुमारतुली) से अहीरीतोला स्ट्रीट तक	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12953	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12953	-एन.ए.-	-एन.ए.-	46%	-एन.ए.-
	अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोला बनिंग घाट रोड तक														
31क	स्ट्रैंड बैक रोड, अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोला बनिंग घाट रोड	9628	-एन.ए.-	-एन.ए.-	10630	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	27%	-एन.ए.-
31ख	निमतोलहा बनिंग घाट रोड (उत्तर साइड)	9628	-एन.ए.-	-एन.ए.-	10630	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	27%	-एन.ए.-
31ग	स्ट्रैंड रोड, अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोलहा बनिंग घाट रोड, महर्षि देवेन्द्र रोड सहित	10698	8557	80%	11811	9413	80%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	27%	28%
	निमतोलहा बनिंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक														
32क	स्ट्रैंड रोड से निमतोलहा बनिंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक	9628	7701	80%	10630	8471	80%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	42%	42%
32ख	जोराबागान क्रॉस रोड (उत्तर साइड), क्रॉस रोड सं. 13 एवं 16	9094	-एन.ए.-	-एन.ए.-	10041	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	10281	80%	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	28%	-एन.ए.-
32ग	स्ट्रैंड बैक रोड, निमतोलहा बनिंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक	10698	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11811	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14%	-एन.ए.-
32घ	क्रॉस रोड सं. 13/1, 14, 15 एवं 17	9094	-एन.ए.-	-एन.ए.-	10041	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	19%	-एन.ए.-
32ङ	निमतोलहा बनिंग घाट रोड (दक्षिण साइड)	10698	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11811	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	9%	-एन.ए.-

जोराबागान क्रास रोड (उत्तर साइड), क्रास रोड सं. 13 एवं 16															
33क	स्ट्रैंड रोड, जोराबागान क्रास रोड से पी सी टैगोर घाट रोड तक	10698	8557	80%	11811	9413	80%	15046	-एन.ए.-	-एन.ए.-	15046	12037	-एन.ए.-	27%	-एन.ए.-
33ख	स्ट्रैंड रोड, पी सी टैगोर घाट रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड	8024	6420	80%	8859	7062	80%	15046	-एन.ए.-	-एन.ए.-	15046	12037	-एन.ए.-	70%	-एन.ए.-
33ग	स्ट्रैंड बैंक रोड, जोराबागान क्रास रोड से पी सी टैगोर घाट रोड	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	52%	-एन.ए.-
33घ	स्ट्रैंड बैंक रोड, पी सी टैगोर घाट रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	52%	-एन.ए.-
33ङ	आद्या श्रद्धया घाट रोड (उत्तर साइड)	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	45%	-एन.ए.-
33च	पी सी टैगोर घाट रोड	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	45%	-एन.ए.-
33छ	क्रास रोड सं. 8	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	34%	-एन.ए.-
33ज	क्रास रोड सं. 9, 10 एवं 11	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	34%	-एन.ए.-
33झ	जोराबागान क्रास रोड (दक्षिण साइड), क्रास रोड सं. 12	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	45%	-एन.ए.-
33ट	फ्यूरिया घाट क्रास रोड	9628	-एन.ए.-	-एन.ए.-	10630	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	27%	-एन.ए.-
33															
आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक															
34क	स्ट्रैंड रोड, आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड	7489	5993	80%	8268	6592	80%	15046	12037	80%	14470	11576	80%	75%	76%
34ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक	8024	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8859	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13478	-एन.ए.-	-एन.ए.-	52%	-एन.ए.-
34ग	न्यू सी आई टी रोड (क्रास रोड सं. 5)	8559	6850	80%	9450	7535	80%	12851	10281	80%	12851	10281	80%	36%	36%
34घ	आद्या श्रद्धया घाट रोड (दक्षिण साइड) जगननाथ घाट रोड (उत्तर साइड)	7489	5992	80%	8268	6591	80%	12851	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12851	10281	-एन.ए.-	55%	-एन.ए.-
34ङ	क्रास रोड सं. 6 एवं 7	7489	-एन.ए.-	-एन.ए.-	8268	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11911	9529	80%	11911	-एन.ए.-	-एन.ए.-	44%	-एन.ए.-
	जगननाथ घाट रोड से हावड़ा ब्रिज														
35क	स्ट्रैंड रोड, जगननाथ घाट रोड से मिन्ट गार्डन तक	9628	7703	80%	10630	8473	80%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	42%	42%
35ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, जगननाथ घाट रोड से हावड़ा ब्रिज तक	13373	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14765	-एन.ए.-	-एन.ए.-	15046	-एन.ए.-	-एन.ए.-	15046	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2%	-एन.ए.-
35ग	जगननाथ घाट रोड (दक्षिण साइड)	10698	8561	80%	11811	9417	80%	12694	10155	80%	12694	10155	80%	7%	8%
हावड़ा ब्रिज, मूलिक घाट और कलकत्ता जेदरी सं. 9 के समीपवर्ती क्षेत्र तक															
36क	स्ट्रैंड बैंक रोड, हावड़ा ब्रिज से मूलिक घाट तक	13373	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14765	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14765	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14765	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
36ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, जगननाथ घाट एम्पिंग स्टेशन तक	13373	10581	79%	14765	11639	79%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	2%	3%
36ग	पुरा हावड़ा ब्रिज अप्रोच रोड उसके समीप	13373	10701	80%	14765	11771	80%	15064	12051	80%	15064	12051	80%	2%	2%

37	चन्दपाल घाट, आउटरघाट घाट और बाबू घाट में भूमि	10698	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11811	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14633	-एन.ए.-	-एन.ए.-	14633	-एन.ए.-	-एन.ए.-	24%	-एन.ए.-
38(i)	तुकता घाट में भूमि	2675	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2953	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5375	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5168	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
38(ii)	चंदपाल घाट से तुकता घाट तक भूमि	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	10004	-एन.ए.-	-एन.ए.-	9901	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
	हावड़ा में भूमियाँ														
39	चन्दनारी घाट, हावड़ा स्टेशन (टुकान किराये, दीर्घावधि पट्टा प्रदान नहीं किया जाएगा)	26745	21397	80%	29529	23537	80%	13999	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13999	-एन.ए.-	-एन.ए.-	- 53%	-एन.ए.-
40	नित्यधन मुखड़ी रोड (तेलकल घाट)	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3101	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
41	स्ट्रीट रोड, हावड़ा	2140	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2363	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4725	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4135	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
42क	अपर फोरशोर रोड	1873	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2068	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4136	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3619	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
42ख	मूलिक घाट रोड	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3101	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
42ग	क्रास रोड सं. 13/1, 14, 15 एवं 17	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3101	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
43	क्रास रोड सं. 2, 3 एवं 4	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3101	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
	ग्रेड फोरशोर रोड रोवर साइड														
44क	बांसताला घाट रोड को उत्तरी हिस्सा	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3101	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
44ख	बांसताला घाट रोड का दक्षिणी हिस्सा	1605	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1772	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3544	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3101	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
45	चिन्तामोनी डे बांशिंग घाट रोड	1338	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1477	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2955	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2585	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
	बांसताला घाट रोड														
46क	उत्तर साइड	1338	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1477	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2954	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2585	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
46ख	दक्षिण साइड	1338	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1477	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2954	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2585	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
	फोरशोर रोड														
47क	बोबेनहारी बांस रोड से बांसताला घाट रोड तक	1338	1068	80%	1477	1175	80%	2955	2364	80%	2585	2068	80%	75%	76%
47ख	बांसताला घाट रोड से जगत बैनजी घाट रोड तक	1774	1416	80%	1959	1558	80%	3917	3134	80%	3428	2742	80%	75%	76%
48	जगत बैनजी घाट रोड और शिबपुर केरी घाट रोड	4671	-एन.ए.-	-एन.ए.-	5157	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7403	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7403	-एन.ए.-	-एन.ए.-	44%	-एन.ए.-
	गालीघर गार्ड														
49क	फोरशोर रोड पूर्व साइड	2140	1713	80%	2363	1884	80%	4725	3780	80%	4135	3308	80%	75%	76%
49ख	फोरशोर रोड पश्चिम साइड	1386	1111	80%	1530	1222	80%	3061	2449	80%	2678	2142	80%	75%	75%
50	ड्यूक रोड	1386	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1530	-एन.ए.-	-एन.ए.-	3060	-एन.ए.-	-एन.ए.-	2678	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
	फोरशोर रोड (टिक्कर गार्ड)														
51क	हाई लैंड	866	-एन.ए.-	-एन.ए.-	956	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1100	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1100	-एन.ए.-	-एन.ए.-	15%	-एन.ए.-
51ख	लो लैंड	636	-एन.ए.-	-एन.ए.-	702	-एन.ए.-	-एन.ए.-	808	-एन.ए.-	-एन.ए.-	808	-एन.ए.-	-एन.ए.-	15%	-एन.ए.-
52क	बंदाघाट	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	4743	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4743	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
52ख	गोलाबरी घाट	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	4743	-एन.ए.-	-एन.ए.-	4743	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
52ग	निकट हावड़ा ब्रिज पियर (हावड़ा साइड) क्षेत्र	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	13999	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13999	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
53	बज बज	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	1043	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1043	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
54	रायचोक	752	-एन.ए.-	-एन.ए.-	830	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1177	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1177	-एन.ए.-	-एन.ए.-	42%	-एन.ए.-

55	हुगली खाई	310	-एन.ए.-	-एन.ए.-	342	-एन.ए.-	-एन.ए.-	536	-एन.ए.-	-एन.ए.-	536	-एन.ए.-	-एन.ए.-	57%	-एन.ए.-
56	फालता	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	421	-एन.ए.-	-एन.ए.-	421	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
57	बालागढ़	222	-एन.ए.-	-एन.ए.-	245	-एन.ए.-	-एन.ए.-	245	-एन.ए.-	-एन.ए.-	245	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
58	जेलीनगम	19	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
59	गंगराबाद	19	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
60	डायमंड हारबर	519	-एन.ए.-	-एन.ए.-	573	-एन.ए.-	-एन.ए.-	814	-एन.ए.-	-एन.ए.-	814	-एन.ए.-	-एन.ए.-	42%	-एन.ए.-
61	खेजूरी	49	-एन.ए.-	-एन.ए.-	54	-एन.ए.-	-एन.ए.-	54	-एन.ए.-	-एन.ए.-	54	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
62	सिमुराली	268	-एन.ए.-	-एन.ए.-	296	-एन.ए.-	-एन.ए.-	523	-एन.ए.-	-एन.ए.-	518	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
63	दुर्गापुर	292	-एन.ए.-	-एन.ए.-	322	-एन.ए.-	-एन.ए.-	322	-एन.ए.-	-एन.ए.-	322	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
64	साउथ खलिचर	19	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	21	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
65	ब्रह्मपुर	1084	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1197	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1333	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1333	-एन.ए.-	-एन.ए.-	11%	-एन.ए.-
66	निशाधितापुर	310	-एन.ए.-	-एन.ए.-	342	-एन.ए.-	-एन.ए.-	342	-एन.ए.-	-एन.ए.-	342	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
67	प्यारादंगा	11	-एन.ए.-	-एन.ए.-	12	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13	-एन.ए.-	-एन.ए.-	13	-एन.ए.-	-एन.ए.-	7%	-एन.ए.-
68	सागौर	60	-एन.ए.-	-एन.ए.-	66	-एन.ए.-	-एन.ए.-	124	-एन.ए.-	-एन.ए.-	116	-एन.ए.-	-एन.ए.-	75%	-एन.ए.-
69	फ़ेसरगंज	184	-एन.ए.-	-एन.ए.-	203	-एन.ए.-	-एन.ए.-	203	-एन.ए.-	-एन.ए.-	203	-एन.ए.-	-एन.ए.-	0%	-एन.ए.-
70	मोयापुर	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	500	-एन.ए.-	-एन.ए.-	500	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
71	स्वरूपगंज	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	1047	-एन.ए.-	-एन.ए.-	1047	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
72	नाबाद्वीप	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	45	-एन.ए.-	-एन.ए.-	45	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
73	निजगढ़	888	-एन.ए.-	-एन.ए.-	980	-एन.ए.-	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-
74	गरुडुक्ता नन्दनपुर	888	-एन.ए.-	-एन.ए.-	980	-एन.ए.-	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	-एन.ए.-	निर्धारित नहीं	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-	-एन.ए.-

Annex - II

कोलकाता प्लान न्यास
हल्दिया गोदी कॉम्प्लेक्स (एनडीसी) में भूमि के लिए किरायों की तुलनात्मक स्थिति

(रु० प्रति 100 वर्ग मीटर)

क्र.सं.	स्थिति और भूमि का विवरण	वर्ष 2011 में यथा अनुमोदित किराये	अप्रैल 2012 से अप्रैल 2016 तक 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वर्धित किराये	मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुशंसित किराये	केओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित किराये	मौजूदा वर्धित प्रशुल्क पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत
1	आवासीय जोन	1250	1380	1604	1604	16%
2	औद्योगिक जोन	905	999	1080	1080	8%
3	डॉक इंटीरियर (सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर) (बंजर भूमि) *					
4	डॉक इंटीरियर (सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर) (हार्ड स्टैंड) *					
5	प्रस्तावित डॉक इंटीरियर जोन	1713	1891	2044	2044	8%
6	डॉक जोन (बंजर भूमि)	1223	1350	1459	1459	8%
7	डॉक जोन (हार्ड स्टैंड)	निर्धारित नहीं	निर्धारित नहीं	2917	2917	-एन.ए.-
8	कार्यालयों, बैंकों, वर्कशॉप्स, मरम्मत दुकानों (ऑटोमोबाइल को छोड़कर), कोल्ड स्टोरेज आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	2309	2549	2918	2918	14%
9	दुकानों, बाजारों, नर्सिंग होमों, मेडिकल क्लिनिकों, होटलों एवं रेस्तरांओं (बिना बार), सर्विस स्टेशनों, मरम्मत दुकानों (ऑटोमोबाइल), धर्मकांटे आदि के लिए वाणिज्यिक जोन					
10	सिनेमा हाउस, होटल तथा रेस्तरां (बार के साथ) आदि के लिए वाणिज्यिक जोन					
11	कुकराहती	412	455	474	474	4%
12	पन्सकुरा	1042	1150	1207	1206	5%

टिप्पणियां:

- यदि भूमि को क्र.सं. 8, 9 और 10 में यथा उल्लिखित प्रयोजनों के लिए वाणिज्यिक जोन से इतर जोन में लिया जाता है तो तत्संबंधी जोन और वाणिज्यिक जोन उपयोग पर निर्भर करते हुए, के बीच किराये के अन्तर का 50 प्रतिशत अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार तत्संबंधी जोन के लिए किराये के अलावा अतिरिक्त वसूल किया जाएगा।
- मिश्रित प्रयोजनों अर्थात् कार्यालय सह आवासीय के लिए भूमि के उपयोग की स्थिति में, प्रभार्य किराया विशिष्ट उपयोग के लिए लागू किरायों की साधारण औसत होगी।
- * ये दरें लागू नहीं होंगी यदि डॉक इंटीरियर जोन के भीतर आयात/निर्यात माल के भंडारण के लिए जलयान से जलयान आधार पर आबंटन किया जाता है।

अनुबंध - III

कोलकाता पत्तन न्यास
कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) में ढांचों के लिए किरायों की तुलनात्मक स्थिति

(दर प्रति 100 वर्ग मीटर)

	स्थान और ढांचे का विवरण	7-4-2011 को 2011 किराया अनुसूची के अनुसार मासिक किराया	7-4-2016 को 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि करने के बाद अद्यतन मासिक किराया	मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा अनुशंसित और केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किराये	मौजूदा वर्धित प्रशुल्क पर केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों में वृद्धि का प्रतिशत	अनुमोदन के लिए प्रस्तावित किराये	मौजूदा वर्धित प्रशुल्क पर अनुमोदित किए जा रहे किरायों में वृद्धि का प्रतिशत
1	अरमेनियन घाट भंडारगृह						
i	भूतल गोदाम *	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	प्रथम तल गोदाम '	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
2	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 1	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
3	कैनिंग भंडारगृह						
i	भूतल गोदाम *	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	प्रथम तल गोदाम '	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
iii	द्वितीय तल गोदाम	6,047	6676	11684	75%	9346.93	40%
4	क्लाइव भंडारगृह						
i	भूतल गोदाम	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	प्रथम तल गोदाम	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
iii	द्वितीय तल गोदाम	6,047	6676	11684	75%	9346.93	40%
5	फेअरली भंडारगृह						
i	भूतल गोदाम	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	प्रथम तल गोदाम	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
iii	द्वितीय तल गोदाम	6,047	6676	11684	75%	9346.93	40%
6	कैनिंग भंडारगृह (अनेक्सी)						
i	भूतल गोदाम *	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	प्रथम तल गोदाम '	8514	9400	16450	75%	13160.20	40%
8	आयात भंडारगृह (8 कम्पार्टमेंट)	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
9	आयात भंडारगृह दक्षिण	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
10	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 4	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
11	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 5 (पूर्वी बे)	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
12	पी-221/2, स्ट्रैंड बैंक रोड						
i	भूतल (दुकानें)	15976	17639	30868	75%	24694.31	40%
ii	भूतल (गोदाम)	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
iii	भूतल अनेक्सी	6690	7386	12926	75%	10340.82	40%
iv	द्वितीय तल	10137	11192	19586	75%	15668.89	40%
v	टॉप फ्लोर	10137	11192	19586	75%	15668.89	40%
13	“क” शैड जगननाथ घाट						
i	भूतल	10265	11333	14072	24%	14072.00	24%
ii	प्रथम तल	7187	7935	9850	24%	9850.40	24%
iii	टॉप फ्लोर पर कार्यालय सीन	5132	5666	7036	24%	7036.00	24%
iv	भंडारगृह से जुड़े विविध ढांचे जैसे दरवान्स क्वार्टर्स कुक हाउसिस आदि	6158	6799	8443	24%	8443.20	24%
14	आर.डी.एफ. गोदाम, जगननाथ घाट रोड पर	11298	12474	20579	65%	17463.47	40%
15	जगननाथ घाट गोदाम	11298	12474	21829	75%	17463.47	40%
16	पथूरीघाट भंडारगृह						
i	भूतल गोदाम (कम्पार्टमेंट सं. 1 से 5)	9495	10483	18346	75%	14676.55	40%

ii	प्रथम तल गोदाम (कम्पार्टमेंट सं. 6 से 10)	6648	7340	9608	31%	9608.00	31%
iii	भूतल पक्का गोदाम सं. 12 से 17/2 (सी आई छत)	9495	10483	18346	75%	14676.55	40%
17	नीमतालाह स्टेशन शैड	9792	10811	18920	75%	15135.62	40%
18	साहेब बाजार गोदाम						
i	सं. 3, 3क, 4 एवं 4क	8160	9009	15766	75%	12613.02	40%
ii	गोदाम सं. 5	7672	8471	14823	75%	11858.71	40%
19	रथताला स्टेशन रोड	7237	7990	13983	75%	11186.33	40%
20	बागबाजार भंडारगृह						
i	भूतल गोदाम सं. 1	6677	7372	13419	82%	10320.73	40%
ii	प्रथम तल गोदाम सं. 2 एवं 4, दो लकड़ी के रैम्पो द्वारा पहुंच	4676	5163	9393	82%	7227.75	40%
21	कोसीपोर रिसिविंग शैड	4635	5117	9912	94%	7164.38	40%
22	4 दूकान कक्ष वेरांध के साथ अरमेनियन घाट पर	12163	13429	18049	34%	18049.00	34%
23	आउटराम घाट पर शैड	12163	13429	19319	44%	18800.51	40%
24	अन्य ढांचे						
i	पक्की छत के साथ भवन '	7643	8438	4228	-50%	4228.00	-50%
ii	आर टी और एसबेसटोस छत के साथ भवन '	6175	6818	3223	-53%	3223.00	-53%
iii	सी आई छत के साथ भवन	4744	5238	2629	-50%	2629.00	-50%
	डॉक						
25	हाइड रोड गोदाम						
i	गोदाम, वेरांध के साथ संलग्न और विविध बन्द तल सीन	6670	7364	10338	40%	10338.00	40%
ii	ओपर साइडिड वेरांध स्पेस	3337	3684	5169	40%	5169.00	40%
26	होबोकेन शैड (नौसेना अंतरण शैडों सहित)	4635	5117	8955	75%	7164.38	40%
i							
26	ब्रेकलिन टी एन शैड	4120	4549	7762	71%	6368.34	40%
ii							
26	ब्रेकलिन टी जी शैड	4294	4741	8150	72%	6637.29	40%
iii							
27	जिनजिनरापोल शैड	7128	7870	9186	17%	9186.00	17%
28	किसी जोन में ढांचे/कक्ष (जोनों के भीतर उल्लिखित के भीतर शामिल नहीं)						
i	पक्की छत के साथ भवन '	7643	8438	5035	-40%	5035.00	-40%
ii	आर टी और एसबेसटोस छत के साथ भवन	6175	6818	4028	-41%	4028.00	-41%
iii	सी आई छत के साथ भवन	4744	5238	3287	-37%	3287.00	-37%
29	कन्टापुकर शैड	4635	5117	8955	75%	7164.38	40%
30	चाय भंडारगृह						
i	हाइड रोड गोदाम	4120	4549	7960	75%	6368.34	40%
ii	सेल चाय भंडारगृह	5088	5618	9023	61%	7864.59	40%
	प्रथम तल दर भूतल दर का 70 प्रतिशत	-	-	6316	-	-	-
	दूसरा तल और ऊपर	-	-	4512	-	-	-
iii	सेल चाय भंडारगृह (अनेक्सी)	7184	7932	7932	0%		-100%
iv	लाइब्रियन डिपो भंडारगृह						
a	भूतल	6304	6960	11615	67%	9744.18	40%
b	प्रथम तल	6304	6960	8130	17%	8130.00	17%
c	द्वितीय तल और आगे	6304	6960	6960	0%	6960.13	0%
v	टी टी शैड *	4564	5039	6960	38%	6960.00	38%
	प्रथम तल	-	-	4449	-	-	-
vi	टी टी शैड एक्सटेंशन '	7207	7957	6960	-13%	6960.00	-13%

31	आयात मंडारगृह "क" एन एस डी						
	भूतल	3316	3661	6407	75%	5125.58	40%
	प्रथम तल	3316	3661	4997	36%	4997.00	36%
	द्वितीय तल और आगे	3316	3661	3661	0%		-100%
	हावडा						
32	14 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में शैड						
i	भूतल स्थान	3552	3922	6667	70%	5490.37	40%
ii	प्रथम तल स्थान	2490	2749	4667	70%	3848.83	40%
33	स्टेशन शैड (उत्तर) रामक्रिस्टोपुर	3640	4019	7033	75%	5626.40	40%
34	स्टेशन शैड (दक्षिण) रामक्रिस्टोपुर	3640	4019	7033	75%	5626.40	40%
35	नया माल शैड रामक्रिस्टोपुर	3640	4019	7033	75%	5626.40	40%
36	109, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में ढांचे	3687	4071	7124	75%	5699.04	40%
37	108, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में निस्सेन शैड	3606	3981	6967	75%	5573.84	40%
38	टिम्बर पोन्ड में छोटा कार्यालय भवन	1626	1795	3142	75%	2513.33	40%
	बज बज						
39	बज बज गोदाम/शैड	2972	3281	4370	33%	4370.00	33%
	अन्य ढांचे						
40i	पक्की छत के साथ भवन	-	-	4228	-	4228.00	-
ii	आर टी और एसबेटोस छत के साथ भवन	-	-	3223	-	3223.00	-
iii	सी आई छत के साथ भवन	-	-	2629	-	2629.00	-

41 केओपीटी के गैंगवे और पॉटून

1,28000 (पीएम एल.एस)**

42 पार्टी का गैंगवे और पोन्टून

9000-प्रति माह (एल.एस) #

' तत्संबंधी जोनों की भूमि लागत को अंतिम दर में जोड़ा जाएगा।

"फोरशोर अधिग्रहण प्रभार सहित जहां अप्रोच और/अथवा बैंक भूमि केवल केओपीटी से संबद्ध हो।

फोरशोर अधिग्रहण प्रभार सहित परन्तु न्यूनतम रु0 27000/- जहां अप्रोच और/अथवा बैंक भूमि केवल केओपीटी से संबंधित हो

अनुबंध - IV

कोलकाता पत्तन न्यास
हल्दिया डॉक कॉम्प्लेक्स (एचडीसी) में ढांचों के लिए किरायों की तुलनात्मक स्थिति

(रु0 प्रति 100 वर्ग मीटर)

क्र.सं.	जोन, सीन और अन्य विवरण	7-4-2011 को 2011 किराया अनुसूची के अनुसार मासिक किराया	7-4-2016 को 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि करने के बाद अद्यतन मासिक किराया	मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाया गया और पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित मासिक किराया	मौजूदा वर्धित प्रशुल्क पर अनुमोदित किए जा रहे किरायों में वृद्धि का प्रतिशत
(क)	पक्की छत वाला ढांचा				
(i)	आवासीय जोन	67	73.97	81.00	9%
(ii)	औद्योगिक जोन	67	73.97	77.00	4%
(iii)	डॉक इंटीरियर जोन	77	85.01	93.00	9%
(iv)	डॉक जोन	77	85.01	93.00	9%
(v)	वाणिज्यिक जोन	-एन.ए.-	-एन.ए.-	103.00	-एन.ए.-
(ख)	एसी/सीआई छत वाला ढांचा				
(i)	आवासीय जोन	54	59.62	63.00	6%
(ii)	औद्योगिक जोन	54	59.62	62.00	4%
(iii)	डॉक इंटीरियर जोन	62	68.45	73.00	7%
(iv)	डॉक जोन	62	68.45	71.00	4%
(v)	वाणिज्यिक जोन	-एन.ए.-	-एन.ए.-	85.00	-एन.ए.-
(vi)	कुकराहती	-एन.ए.-	-एन.ए.-	62.00	-एन.ए.-

(ग)	टावर बिल्डिंग	120	132.49	140.00	6%
(घ)	क्वार्टर्स / डोरमिटोरिज				
(i)	डोरमिटोरिज (पक्की छत वाला)	67	73.97	73.97	0%
(ii)	“क” टाइप क्वार्टर	80	88.33	88.33	0%
(iii)	संशोधित “क” टाइप क्वार्टर	80	88.33	88.33	0%
(iv)	“ख” टाइप क्वार्टर	80	88.33	88.33	0%
(v)	संशोधित “ख” टाइप क्वार्टर	80	88.33	88.33	0%
(vi)	“ग” टाइप क्वार्टर	98	108.20	108.20	0%
(vii)	“घ” टाइप क्वार्टर	133	146.84	146.84	0%
(viii)	अधिकारी हॉस्टल	80	88.33	88.33	0%
(ix)	जवाहर टॉवर	120	132.49	132.49	0%
(ङ)	नाशवान माल के लिए बाजार	54	59.62	60.00	1%
(च)	खुदरा बाजार	67	73.97	76.00	3%
(छ)	दुर्गाचक में शापिंग सेंटर	54	59.62	61.00	2%
(ज)	चिरांजीपुर में शापिंग सेंटर	54	59.62	61.00	2%
(झ)	माखन बाबू बाजार के सामने टाउनशिप मार्केट	38	41.96	44.00	5%
(ञ)	टाउनशिप मार्केटिंग सेंटर (निकट हेलीपैड ग्राउंड)	54	59.62	62.00	4%
(ट)	गूमटाइज	67	73.97	76.00	3%

अनुबंध - V

III. अन्य

क्र.सं.	विवरण	दर रु० में
1	अनुमति शुल्क	
	(प्रतिदिन अथवा उसका भाग वसूल की जाएगी)	
	(1) 40 वर्ग मी. तक अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्य करने के लिए	1000
	(2) यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों से अधिक रहता है	1500
	(1) 40 वर्ग मी. से अधिक अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्य करने के लिए	1500
	(2) यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों से अधिक रहता है	2000
2	जल निकायों/जल क्षेत्रों के लिए किराये/लाइसेंस शुल्क की दर	एब्यूटिंग भूमि क्षेत्र के लिए किराये की तदनुसारी दर का 50 प्रतिशत
3	केओपीटी भूमि पर होर्डिंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क की दर	
	(प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा)	
	10 वर्ग मीटर अधिकतम आकार तक के होर्डिंग के लिए	3000
	10 वर्ग मीटर से अधिक आकार के होर्डिंग के लिए	5000
4	मार्गाधिकार लाइसेंस	
(i)	मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क अनिवार्यतः उपयोग की जाने वाली सेवाओं जैसे टेलीफोन लाइनें, जल आपूर्ति लाइनें, सीवरेज लाइन, कम वोल्टेज की घरेलू बिजली लाइनें जो एकल खम्बे पर चलती हैं, आदि के लिए वसूल किया जाएगा (प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा)	2000
(ii)	भूमि के ऊपर अथवा नीचे कच्चे तेल, पीओएल उत्पादों एवं अन्य द्रव्य कार्गो की वाली पाइपलाइनें बिछाने के लिए मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क निम्नवत् वसूल किया जाएगा:	

	मार्गाधिकार प्रमारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर परिकलित किया जाएगा। बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाएगा और उस क्षेत्र के माध्यम से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर यथानुपात आधार पर तत्संबंधी उपयोगिताओं को बिल दिए जाएंगे। सड़क, रेलों, जेट्टियों आदि के साथ साझीदार क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोगिताओं को यह अनुमान लगाते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल दिए जाएंगे कि भूमि पर केवल उनका ही कब्जा नहीं है और उनके पास केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है यदि उपयोगिता यह स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कट्टी पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा उनके पास भौतिक रूप में नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रमारों की वसूली के प्रयोजन के लिए उत्पाद के व्यास तथा लम्बाई का 50 प्रतिशत गिनती किया जाएगा।	-
	ओवरहेड कन्वैयर्स तथा उच्च वोल्टेज ट्रांसमिशन लाइनों की अनुमति देने के लिए, मार्गाधिकार अनुमति शुल्क ढांचे की बरारी में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किराया के आधार पर वसूल किया जाएगा।	-
5	दुर्गाचाक मिनी मार्केट के लिए, लगभग 13.936 वर्ग मी. प्रत्येक परिमाण वाले प्लॉटों के लिए दुर्गाचाक मिनी बाजार के लिए लाइसेंस शुल्क	700
6	हॉकर प्रमारों की वसूली (प्रति वर्ग मीटर प्रति दिन प्रति हॉकर)	
	बंजर चाटल के लिए	2
	हार्डलैंड चाटल के लिए	2
7	आयात/निर्यात सामान के मंडारण के लिए डॉक इटीरियर जोन के भीतर खुले/ढके हुए स्थान के लाइसेंस के लिए, लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह वसूल किया जाएगा	
	खुला स्थान	
	बंजर भूमि	4225
	हार्डस्टैंड भूमि	6570
	ढका हुआ स्थान	
	पक्की छत वाला	13917
	एसी/सीआई छत वाला	10437

अनुबंध - VI

कोलकाता पत्तन न्यास
कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) में भूमि के लिए किराये

(रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह)

क्र.सं.	भूमि का विवरण	प्रथम बेल्ट के लिए किराये	दूसरी बेल्ट के लिए किराये
	गोदी में भूमियां		
1	सर्कुलर गार्डन रीच रोड, सत्या डॉक्टर रोड से बासकुले ब्रिज	4859	3887
2	सर्कुलर गार्डन रीच रोड, बासकुले ब्रिज से गेट सं. 5, एन.एस.डी.	4859	3887
3	सर्कुलर गार्डन रीच रोड गेट सं. 5 ; एन.एस.डी. से गेट सं. 9, एन.एस.डी.(नया परिवर्तन भाग) तक, सड़क पर खत्म होने वाली नई सड़कों पर भूमियों सहित	4859	3887
4क	गार्डन रीच रोड, हार्लिंग्स ब्रिज से टाइडल बेसिन तक	4165	-एन.ए.-
4ख	वाटगुगे	4326	-एन.ए.-
5क	गार्डन रीच रोड, टाइडल बेसिन से गेट सं. 3, एन.एस.डी.	4165	3332
5ख	ब्रेस ब्रिज रोड	4165	-एन.ए.-
6	सत्या डॉक्टर रोड और गोपाल डॉक्टर रोड	4135	3308
7क	हाइड रोड	3893	3115
7ख	हाइड रोड एक्सटेंशन, निचले क्षेत्र की साइड सड़कों और जिजीरापोल में सड़कों के विकास सहित	5421	4337
8	नीमक महल रोड	4407	3526
9	गोरांगचा रोड, इन्सिनेरेटर रोड, परिवहन डिपो रोड और समीपवर्ती सड़कें	4962	3969

10	सोनापुर रोड	4657	3726
11	ऑपल इंस्टॉलेशन रोड और पाहरपुर क्षेत्र में अन्य सड़कें	4126	3301
12क	रिमाऊंट रोड (डायमंड हारबर रोड और भुईकैलाश रोड के बीच)	5421	4337
12ख	रिमाऊंट रोड (भुईकैलाश रोड और कोल डॉक रोड के बीच)	5421	4337
13	डॉक वेस्ट रोड	3893	3115
14	ईस्टर्न बाउंड्री रोड	4135	-एन.ए.-
15क	डायमंड हारबर रोड (मजहर ब्रिज से सीमेन हाउस तक पश्चिमी साइड)	6277	5022
15ख	बोल कनाल और डायमंड हारबर रोड (पूर्वी साइड)	7088	-एन.ए.-
16	ताराताला रोड, डायमंड हारबर रोड से बज बज रोड और मिन्ट रोड तक	5706	4565
17	ताराताला रोड, बज बज रोड से सर्कुलर गार्डन रीच रोड तक	5706	4565
18	हरी मोहन घोष रोड	3105	-एन.ए.-
19क	रामनगर	2999	-एन.ए.-
19ख	सूरीमन और अलिफनगर रोड	2585	-एन.ए.-
20	सोनइ रोड	3701	-एन.ए.-
21	कार्गो मंडारण से इतर प्रयोजनों के लिए कैंपीडी, एनएसडी, जी.आर. जेट्टी और कोल डॉक में भूमि	4838	-एन.ए.-
22	हार्ड स्टैंड वाले गोदी परिसर में भूमि	6388	-एन.ए.-
23क	कंटापुरकर, होदचकेन डिपो, कोल डॉक रोड और आर.आई.एम. डॉक यार्ड में भूमि	4135	-एन.ए.-
23ख	ब्रुकलिन डिपो में भूमि	4126	-एन.ए.-
24	दईघाट	4326	-एन.ए.-
25	चेतला रोड	5421	-एन.ए.-
26	चेतला स्टेशन बैक लैंड	2175	-एन.ए.-
27	चेतला स्टेशन यार्ड प्लॉट	2175	-एन.ए.-
28क	सोनइ (पुराना साइडिंग क्षेत्र)	4126	-एन.ए.-
28ख	दुर्गापुर (पुराना साइडिंग क्षेत्र)	5135	-एन.ए.-
28ग	20, कोल बर्थ (पुराना साइडिंग क्षेत्र)	4407	-एन.ए.-
28घ	ओल्ड ग्रेवल साइडिंग	4407	-एन.ए.-
28ङ	हाइड शैड डम्प (ओल्ड साइडिंग क्षेत्र)	3893	-एन.ए.-
28च	धोबीतालाव कंटेनर पार्क	5489	-एन.ए.-
	कोलकाता में भूमियां		
29	कोसीपौर क्षेत्र, गन फाउंडरी रोड से चितपौर लिफ्ट ब्रिज तक	6081	4865
	चितपौर लिफ्ट ब्रिज से अहीरीतोला स्ट्रीट		
30क	चितपौर लिफ्ट ब्रिज से सकालच स्ट्रीट तक (कूमारतुली)	14571	-एन.ए.-
30ख	सकालच स्ट्रीट (कूमारतुली) से अहीरीतोला स्ट्रीट तक	12953	-एन.ए.-
	अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोला बर्निंग घाट रोड तक		
31क	स्ट्रैंड बैंक रोड, अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोला बर्निंग घाट रोड	13478	-एन.ए.-
31ख	नीमतोलहा बर्निंग घाट रोड (उत्तर साइड)	13478	-एन.ए.-
31ग	स्ट्रैंड रोड, अहीरीतोला स्ट्रीट से निमतोलहा बर्निंग घाट रोड, महर्षि देवेन्द्र रोड सहित	15046	12037
	नीमतोलहा बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक		
32क	स्ट्रैंड रोड से निमतोलहा बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक	15046	12037
32ख	जोराबागान क्रॉस रोड (उत्तर साइड), क्रॉस रोड सं. 13 एवं 16	12851	-एन.ए.-
32ग	स्ट्रैंड बैंक रोड, निमतोलहा बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक	13478	-एन.ए.-
32घ	क्रॉस रोड सं. 13/1, 14, 15 एवं 17	11911	-एन.ए.-
32ङ	नीमतोलहा बर्निंग घाट रोड (दक्षिण साइड)	12851	-एन.ए.-
	जोराबागान क्रॉस रोड (उत्तर साइड), क्रॉस रोड सं. 13 एवं 16		
33क	स्ट्रैंड रोड, जोराबागान क्रॉस रोड से पी सी टैगोर घाट रोड तक	15046	12037
33ख	स्ट्रैंड रोड, पी सी टैगोर घाट रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड	15046	12037
33ग	स्ट्रैंड बैंक रोड, जोराबागान क्रॉस रोड से पी सी टैगोर घाट रोड	13478	-एन.ए.-
33घ	स्ट्रैंड बैंक रोड, पी सी टैगोर घाट रोड से आद्या श्रद्धया घाट रोड	13478	-एन.ए.-
33ङ	आद्या श्रद्धया घाट रोड (उत्तर साइड)	12851	-एन.ए.-
33च	पी सी टैगोर घाट रोड	12851	-एन.ए.-
33छ	क्रॉस रोड सं. 8	11911	-एन.ए.-
33ज	क्रॉस रोड सं. 9, 10 एवं 11	11911	-एन.ए.-
33ञ	जोराबागान क्रॉस रोड (दक्षिण साइड), क्रॉस रोड सं. 12	12851	-एन.ए.-
33ट	पथूरिया घाट क्रॉस रोड	13478	-एन.ए.-
	आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक		
34क	स्ट्रैंड रोड, आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड	14470	11576
34ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, आद्या श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक	13478	-एन.ए.-

34ग	न्यू सी आई टी रोड (क्रास रोड सं. 5)	12851	10281
34घ	आद्या श्रद्धया घाट रोड (दक्षिण साइड) जगननाथ घाट रोड (उत्तर साइड)	12851	10281
34ङ	क्रास रोड सं. 6 एवं 7	11911	-एन.ए.-
	जगननाथ घाट रोड से हावड़ा ब्रिज		
35क	स्ट्रैंड रोड, जगननाथ घाट रोड से मिन्ट गार्डन तक	15046	12037
35ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, जगननाथ घाट रोड से हावड़ा ब्रिज तक	15046	-एन.ए.-
35ग	जगननाथ घाट रोड (दक्षिण साइड)	12694	10155
	हावड़ा ब्रिज, मूलिक घाट और कलकत्ता जेट्टी सं. 9 के समीपवर्ती क्षेत्र तक		
36क	स्ट्रैंड बैंक रोड, हावड़ा ब्रिज से मूलीक घाट तक	14765	-एन.ए.-
36ख	स्ट्रैंड बैंक रोड, जगननाथ घाट पम्पिंग स्टेशन तक	15046	12037
36ग	पुरा हावड़ा ब्रिज अप्रोच रोड उसके समीप	15064	12051
37	चन्दपाल घाट, आउटराम घाट और बाबू घाट में भूमि	14633	-एन.ए.-
38(i)	तुकता घाट में भूमि	5168	-एन.ए.-
38(ii)	चंदपाल घाट से तुकता घाट तक भूमि	9901	-एन.ए.-
	हावड़ा में भूमियां		
39	चन्दमारी घाट, हावड़ा स्टेशन (दुकान किराये, दीर्घावधि पट्टा प्रदान नहीं किया जाएगा)	13999	-एन.ए.-
40	नित्यधन मुखर्जी रोड (तेलकल घाट)	3101	-एन.ए.-
41	स्ट्रैंड रोड, हावड़ा	4135	-एन.ए.-
42क	अपर फोरशोर रोड	3619	-एन.ए.-
42ख	मूलीक घाट रोड	3101	-एन.ए.-
42ग	क्रास रोड सं. 13/1, 14, 15 एवं 17	3101	-एन.ए.-
43	क्रास रोड सं. 2, 3 एवं 4	3101	-एन.ए.-
	ग्रैंड फोरशोर रोड रीवर साइड		
44क	बांसताला घाट रोड को उत्तरी हिस्सा	3101	-एन.ए.-
44ख	बांसताला घाट रोड का दक्षिणी हिस्सा	3101	-एन.ए.-
45	चिन्तामोनी डे बाथिंग घाट रोड	2585	-एन.ए.-
	बांसताला घाट रोड		
46क	उत्तर साइड	2585	-एन.ए.-
46ख	दक्षिण साइड	2585	-एन.ए.-
	फोरशोर रोड		
47क	बोबेनहारी बोस रोड से बांसताला घाट रोड तक	2585	2068
47ख	बांसताला घाट रोड से जगत बैनर्जी घाट रोड तक	3428	2742
48	जगत बैनर्जी घाट रोड और शिवपोर फेरी घाट रोड	7403	-एन.ए.-
	गालीमार यार्ड		
49क	फोरशोर रोड पूर्व साइड	4135	3308
49ख	फोरशोर रोड पश्चिम साइड	2678	2142
50	ड्यूक रोड	2678	-एन.ए.-
	फोरशोर रोड (टिम्बर पॉड)		
51क	हाइ लैंड	1100	-एन.ए.-
51ख	लो लैंड	808	-एन.ए.-
52क	बंदाघाट	4743	-एन.ए.-
52ख	गोलाबरी घाट	4743	-एन.ए.-
52ग	निकट हावड़ा ब्रिज पियर (हावड़ा साइड) क्षेत्र	13999	-एन.ए.-
53	बज बज	1043	-एन.ए.-
54	रॉयचौक	1177	-एन.ए.-
55	हुगली प्वाइंट	536	-एन.ए.-
56	फालता	421	-एन.ए.-
57	बालागढ़	245	-एन.ए.-
58	जेलीनगम	21	-एन.ए.-
59	गंगराचार	21	-एन.ए.-
60	डायमंड हारबर	814	-एन.ए.-
61	खेजूरी	54	-एन.ए.-
62	शिमुराली	518	-एन.ए.-
63	दुर्गापुर	322	-एन.ए.-
64	साउथ खलिचार	21	-एन.ए.-
65	ब्रह्मपुर	1333	-एन.ए.-
66	निशचितापुर	342	-एन.ए.-
67	प्यारादंगा	13	-एन.ए.-

68	सागौर	116	-एन.ए.-
69	फ़ेहरगंज	203	-एन.ए.-
70	मोयापुर	500	-एन.ए.-
71	स्वरूपगंज	1047	-एन.ए.-
72	नाबाद्वीप	45	-एन.ए.-

कोलकाता पत्तन न्यास
कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) में ढांचों के लिए किराये

(रु० प्रति 100 वर्ग मीट प्रति माह)

	स्थान और ढांचे का विवरण	किराये
1	अरमेनियन घाट भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम *	18800.51
ii	प्रथम तल गोदाम '	13160.20
2	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 1	18800.51
3	कैनिंग भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम *	18800.51
ii	प्रथम तल गोदाम '	13160.20
iii	द्वितीय तल गोदाम	9346.93
4	क्लाइव भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम	18800.51
ii	प्रथम तल गोदाम	13160.20
iii	द्वितीय तल गोदाम	9346.93
5	फेअरली भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम	18800.51
ii	प्रथम तल गोदाम	13160.20
iii	द्वितीय तल गोदाम	9346.93
6	कैनिंग भंडारगृह (अनेक्सी)	
i	भूतल गोदाम *	18800.51
ii	प्रथम तल गोदाम '	13160.20
8	आयात भंडारगृह (8 कम्पार्टमेंट)	18800.51
9	आयात भंडारगृह दक्षिण	18800.51
10	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 4	18800.51
11	कलकत्ता जेट्टी शैड सं. 5 (पूर्वी बे)	18800.51
12	पी-221/2, स्ट्रैंड बैंक रोड	
i	भूतल (दुकानें)	24694.31
ii	भूतल (गोदाम)	18800.51
iii	भूतल अनेक्सी	10340.82
iv	द्वितीय तल	15668.89
v	टॉप फ्लोर	15668.89
13	"क" शैड जगननाथ घाट	
i	भूतल	14072.00
ii	प्रथम तल	9850.40
iii	टॉप फ्लोर पर कार्यालय सीन	7036.00
iv	भंडारगृह से जुड़े विविध ढांचे जैसे दरवान्स क्वार्टर्स कुक हाउसिस आदि	8443.20
14	आर.डी.एफ. गोदाम, जगननाथ घाट रोड पर	17463.47
15	जगननाथ घाट गोदाम	17463.47
16	पथूरीघाट भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम (कम्पार्टमेंट सं. 1 से 5)	14676.55
ii	प्रथम तल गोदाम (कम्पार्टमेंट सं. 6 से 10)	9608.00
iii	भूतल पक्का गोदाम सं. 12 से 17/2 (सी आई छत)	14676.55
17	नीमतालाह स्टेशन शैड	15135.62
18	साहेब बाजार गोदाम	
i	सं. 3, 3क, 4 एवं 4क	12613.02
ii	गोदाम सं. 5	11858.71
19	रथताला स्टेशन रोड	11186.33

20	बागबाजार भंडारगृह	
i	भूतल गोदाम सं. 1	10320.73
ii	प्रथम तल गोदाम सं. 2 एवं 4, दो लकड़ी के रैम्पो द्वारा पहुंच	7227.75
21	कोसीपूर रिसिविंग शैड	7164.38
22	4 दूकान कक्ष वेराध के साथ अरमेनियन घाट पर	18049.00
23	आउटराम घाट पर शैड	18800.51
24	अन्य ढांचे	
i	पक्की छत के साथ भवन '	4228.00
ii	आर टी और एसबेसटोस छत के साथ भवन '	3223.00
iii	सी आई छत के साथ भवन	2629.00
	डॉक	
25	हाइड रोड गोदाम	
i	गोदाम, वेराध के साथ संलग्न और विविध बन्द तल सीन	10338.00
ii	ओपर साइडिड वेराध स्पेस	5169.00
26 i	होबोकेन शैड (नौसेना अंतरण शैडों सहित)	7164.38
26 ii	ब्रेकलिन टी एन शैड	6368.34
26 iii	ब्रेकलिन टी जी शैड	6637.29
27	जिनजिनरापोल शैड	9186.00
28	किसी जोन में ढांचे/कक्ष (जोनों के भीतर उल्लिखित के भीतर शामिल नहीं)	
i	पक्की छत के साथ भवन '	5035.00
ii	आर टी और एसबेसटोस छत के साथ भवन	4028.00
iii	सी आई छत के साथ भवन	3287.00
29	कन्टापुकर शैड	7164.38
30	चाय भंडारगृह	
i	हाइड रोड गोदाम	6368.34
ii	सेल चाय भंडारगृह	7864.59
	प्रथम तल दर भूतल दर का 70 प्रतिशत	-
	दूसरा तल और ऊपर	-
iii	सेल चाय भंडारगृह (अनेक्सी)	
iv	लाइब्रियन डिपो भंडारगृह	
क	भूतल	9744.18
ख	प्रथम तल	8130.00
ग	द्वितीय तल और आगे	6960.13
v	टी टी शैड *	6960.00
	प्रथम तल	-
vi	टी टी शैड एक्सटेंशन '	6960.00
31	आयात भंडारगृह "क" एन एस डी	
	भूतल	5125.58
	प्रथम तल	4997.00
	द्वितीय तल और आगे	
	हावडा	
32	14 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में शैड	
i	भूतल स्थान	5490.37
ii	प्रथम तल स्थान	3848.83
33	स्टेशन शैड (उत्तर) रामक्रिस्टोपुर	5626.40
34	स्टेशन शैड (दक्षिण) रामक्रिस्टोपुर	5626.40
35	नया माल शैड रामक्रिस्टोपुर	5626.40
36	109, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में ढांचे	5699.04
37	108, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में निस्सेन शैड	5573.84
38	टिम्बर पोन्ड में छोटा कार्यालय भवन	2513.33
	बज बज	
39	बज बज गोदाम/शैड	4370.00
	अन्य ढांचे	
40i	पक्की छत के साथ भवन	4228.00
ii	आर टी और एसबेसटोस छत के साथ भवन	3223.00
iii	सी आई छत के साथ भवन	2629.00

41 **केओपीटी के गैंगवे और पौटून**42 **पार्टी का गैंगवे और पौटून**

' तत्संबंधी जोनों की भूमि लागत को अंतिम दर में जोड़ा जाएगा।

' फोरशोर अधिग्रहण प्रभार सहित जहां अप्रोच और/अथवा बैंक भूमि केवल केओपीटी से संबद्ध हो।

43 # फोरशोर अधिग्रहण प्रभार सहित परन्तु न्यूनतम रु० 27000/- जहां अप्रोच और/अथवा बैंक भूमि केवल केओपीटी से संबंधित हो कोलकाता, हावड़ा तथा डॉक जोनों में विज्ञापन के लिए होर्डिंगों के लिए लाइसेंस शुल्क

केडीएस शर्तें**टिप्पणियां:****1. क) सभी शर्तों के साथ दरमान निम्नलिखित पर लागू होगा —**

- सभी मौजूदा/भविष्य दीर्घावधि पट्टे उस सीमा तक जो पट्टों के कन्वीनेंट्स के विपरीत नहीं हैं (अर्थात् 5 वर्ष किराया संशोधन अथवा अन्यथा के मामले में, हालांकि मौजूदा दरमान के किराये की दर विभिन्न कारकों पर निर्भर करते हुए लागू की जा सकती है; परन्तु भुगतान नहीं की गई राशि पर ब्याज की दर, वार्षिक वृद्धि की दर, किराये की दर की 15 प्रतिशत तक वृद्धि यदि प्लॉट एक से अधिक सड़क से लगता हो, किराये की दर में 15 प्रतिशत तक वृद्धि यदि प्लॉट रेल सेवा प्रदान करता हो, दूकानों के लिए आबंटित भूमि के लिए दरमान/आधार दर के 3.5 गुना की दर से किराये की वसूली, रिफ्रेशमेंट स्टॉल, जनता के उपयोग के लिए पेट्रोल पम्प और धर्मकांदा आदि पट्टों के कन्वीनेंट्स के अनुसार होंगे),
- सभी मौजूदा अल्पावधि पट्टे,
- सभी मौजूदा मासिक पट्टे और
- सभी मौजूदा/भविष्य लाइसेंस

यदि मौजूदा अल्पावधि पट्टों, मौजूदा मासिक पट्टों, मौजूदा मासिक लाइसेंसों, मौजूदा/भविष्य 11-माह लाइसेंसों और भविष्य 5 वर्ष लाइसेंस किराया अनुसूची की दरों से अधिक पाए जाते हैं तो मौजूदा दरें जारी रहेंगी परन्तु इस अनुसूची की शर्तें ऐसे अधिग्रहणकर्ताओं पर तत्काल लागू होंगी।

ख) भूमि बोर्ड के अनुमोदन से पत्तन द्वारा 30 वर्षों की अधिकतम संचयी अवधि तक पट्टे पर दी जा सकती है। 30 वर्षों के बाद नया पट्टा प्रदान करने के रूप में पट्टों का नवीकरण किया जा सकता है और अधिकतम 99 वर्षों की अधिकतम संचयी अवधि के लिए पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा स्वयं इस बात की संतुष्टि करने बाद अनुशंसा की जानी चाहिए कि यह नवीकृत किए जाने के लिए अपेक्षित है और पत्तन को अपने स्वयं के उपयोग के लिए उक्त भूमि की आवश्यकता नहीं है। ऐसे नवीकरण शक्तियाँ प्राप्त समिति कार्यपद्धति के माध्यम से प्रदान किए जाएंगे, बशर्त सरकार का अनुमोदन प्राप्त करना होगा और नवीकरण अधिकतम 99 वर्षों की अधिक संचयी अवधि तक सीमित होंगे।

ग) भूमि, यदि अपफ्रंट आधार पर पट्टे पर दी जाती है, अपफ्रंट की गणना प्रत्येक माह के प्रथम सप्ताह में अद्यतन आरबीआई बुलेटिन के अनुसार अधिकतम अवधि जी-सेक की छूट दर लेते हुए सम्पूर्ण पट्टा अवधि के लिए पट्टा किरायों के निवल वर्तमान मूल्य (एनपीवी) के आधार पर की गई है। इसके अलावा, अपफ्रंट आधार पर भूमि के पट्टे के मामले में, पट्टे की सम्पूर्ण अवधि के दौरान, रु० 1/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (वार्षिक वृद्धि के अधीन) टोकन वार्षिक किराया प्रति वर्ष अथवा उसका भाग रूप में वसूल किया जाएगा।

घ) सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि/ढांचा केवल लाइसेंस आधार पर आबंटित किया जाएगा। कोलकाता पत्तन हेतु न्यासी बोर्ड की प्रचलित नीति के अनुसार, सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर स्थित भूमि/ढांचा दीर्घावधि पट्टा आधार अथवा लाइसेंस आधार पर, जैसी भी स्थिति हो, आबंटित किया जाएगा।

2. वार्षिक वृद्धि:

दरमान में निर्दिष्ट सभी दरों में इस मौजूदा किराया अनुसूची के लागू होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद और उसके बाद प्रत्येक वर्ष के बाद 2.5 प्रतिशत वार्षिक तक स्वतः वृद्धि की जाएगी, और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में मानी जाएंगी। सभी मौजूदा अल्पावधि पट्टों की मौजूदा दरें, सभी मौजूदा मासिक पट्टे, सभी मौजूदा मासिक लाइसेंस, सभी मौजूदा/भविष्य 11-माह लाइसेंस और सभी भविष्य 5-वर्षीय लाइसेंसों में भी 2.5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की जाएगी। तथापि, मौजूदा दीर्घावधि पट्टों के लिए वृद्धि की दर का पट्टा कन्वीनेंट्स द्वारा मार्गदर्शन किया जाएगा।

3. भविष्य में, सभी पट्टे बोर्ड द्वारा निर्णीत अन्यथा मामलों के सिवाय निविदा-सह-नीलामी आमंत्रित करते हुए दिए जाएंगे।

4. मौजूदा दीर्घावधि पट्टों के मामले में, किराये की दर, भुगतान नहीं की गई राशि पर ब्याज की दर तथा वार्षिक वृद्धि पट्टे के प्रासंगिक कन्वीनेंट्स द्वारा शासित किए जाएंगे।

5. 1.(क) यदि एक प्लॉट एक से अधिक सड़क से जुड़ा हो और ऐसी सड़कों के तदनुरूप लागू किराये की दरें भिन्न-भिन्न हों तो दरों के उच्चतर को प्लॉट के लिए किराये की गणना करते समय लिया जाएगा।

(ख) भविष्य पट्टों/लाइसेंसों में, यदि भूमि का एक प्लॉट एक से अधिक सड़क से जुड़ा हो तो, भूमि प्लॉट एक से अधिक रोड जुड़ने के लिए किराये/लाइसेंस शुल्क के अतिरिक्त संवर्धन को आकर्षित नहीं करेगा। मौजूदा पट्टों/लाइसेंसों के लिए, यदि एक प्लॉट एक से अधिक सड़कों से जुड़ा हो, और यदि पट्टा विलेख/लाइसेंस करार ऐसा विनिर्दिष्ट करता है, किराया/लाइसेंस शुल्क में 15 प्रतिशत अथवा 20 प्रतिशत तक, जैसी भी स्थिति हो, वृद्धि की जाती रहेगी। तथापि, यदि मौजूदा पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में इस बारे में कुछ नहीं कहा गया हो तो देय किराया/लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति निम्नलिखित तरीके से परिकलित की जाएगी:

i) दीर्घावधि पट्टों के मामले में, अगले 5 वर्षीय किराया समीक्षा और पुनर्निर्धारण के समय, देय किराया निम्नलिखित का उच्चतर होगा:

- एक से अधिक रोड से जुड़े होने के लिए 15 प्रतिशत अथवा 20 प्रतिशत अतिरिक्त सहित उस समय अद्यतन किराया + पट्टा विलेख में यथा परिकल्पित वार्षिक वृद्धि,
- 15 प्रतिशत और 20 प्रतिशत अतिरिक्त के बिना उस समय वर्तमान दरमान का अद्यतन किराया, क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है, हालांकि प्लॉट एक से अधिक सड़क से लगता हो।
- ii) अल्पावधि पट्टों और मासिक पट्टों के मामले में, वर्तमान दरमान के लागू होने की तारीख को, देय किराया निम्नलिखित का उच्चतर होगा –
 - एक से अधिक रोड से जुड़े होने के लिए 15 प्रतिशत अतिरिक्त सहित उस समय पिछले दरमान का अद्यतन किराया,
 - 15 प्रतिशत अतिरिक्त के बिना उस समय वर्तमान दरमान के अनुसार किराया, क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है, हालांकि प्लॉट एक से अधिक सड़क से लगता हो।
- iii) मासिक लाइसेंसों और 11 माह लाइसेंसों के मामले में, वर्तमान दरमान के लागू होने पर, देय लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित का उच्चतर होगा –
 - एक से अधिक रोड से जुड़े होने के लिए 15 प्रतिशत अतिरिक्त सहित उस समय देय लाइसेंस शुल्क,
 - 15 प्रतिशत अतिरिक्त के बिना उस समय वर्तमान दरमान के अनुसार लाइसेंस शुल्क, क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है, हालांकि प्लॉट एक से अधिक सड़क से लगता हो।
- iv) किसी भी प्रकार के पट्टे/लाइसेंस की समाप्ति/निर्धारण के बाद क्षतिपूर्ति के मामले में, वर्तमान दरमान के लागू होने की तारीख को, देय क्षतिपूर्ति निम्नलिखित से उच्चतर होगी –
 - एक से अधिक रोड से जुड़े होने के लिए 15 प्रतिशत अतिरिक्त सहित क्षतिपूर्ति, उस तारीख से तत्काल पहले वसूल की जाती है,
 - 15 प्रतिशत अतिरिक्त के बिना उस समय वर्तमान दरमान के अनुसार क्षतिपूर्ति, क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है, हालांकि प्लॉट एक से अधिक सड़क से लगता हो।

यदि पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में अन्यथा विनिर्दिष्ट नहीं किया गया हो। यदि दंडात्मक क्षतिपूर्ति उस तारीख को वसूलीयोग्य हो तो दोनों उपर्युक्त आंकड़ों को 3 (तीन) से गुणा किया जाएगा।

5.2 (क) भविष्य पट्टों/लाइसेंसों में, यदि एक प्लॉट रेल सेवा प्रदान करता है तो किराये/लाइसेंस शुल्क में 15 प्रतिशत तक वृद्धि की जाएगी।

5.3.(क) भविष्य में, सभी सामान्य गैर-औद्योगिक उपयोगों, सिवाय निम्नलिखित, के लिए पट्टे/लाइसेंस/क्षतिपूर्ति हेतु आधार दर पर 35 प्रतिशत अतिरिक्त वसूल किया जाएगा:

- सरकारी और सरकारी सहायता प्राप्त शैक्षणिक संस्थान और अनुसंधान संगठन
- परिवहन सुविधाएं और संबंधित उपयोग
- सरकारी और धर्मार्थ अस्पताल
- सी.एफ.एस., सामान्य भंडारण, भंडारगृह और पार्किंग (वाहन और कंटेनर) सुविधाएं
- आबंटित भूमि के अधिकतम 10 प्रतिशत पर, केवल पट्टाधारी के अपने स्वयं के उपयोग हेतु कार्यालय स्थान।
- संप्रभुता/सुरक्षा/सांविधिक कार्य करने के प्रयोजन के लिए सभी सार्वजनिक उपयोगिता परियोजनाएं, सरकारी संगठन/विभाग
- सभी मार्गाधिकार अनुमतियां

औद्योगिक उपयोग जिसमें निम्नलिखित शामिल है (तथापि, सूची एक्जोस्टिव नहीं है):-

[केओपीटी की भूमि उपयोग योजना में दी गई परिभाषा के अनुसार, “औद्योगिक भवन” जिसे सैद्धांतिक रूप से फेब्रिकेशन, असेम्बली और/अथवा विभिन्न प्रकार के सामानों तथा सामग्रियों के प्रसंस्करण के लिए किसी भवन अथवा ढांचे अथवा उसके भाग का उपयोग किया जाता है। ऐसे भवन में प्रयोगशालाएं, बिजली संयंत्र, स्मोक हाउस, रिफाइनरियां, गैस संयंत्र, कारखाने, डेयरियां, फैक्ट्रियां और वर्कशाप शामिल होंगे।]

मौजूदा पट्टों/लाइसेंसों के लिए, यदि प्लॉट पैट्रोल पम्प, रिटेल आउटलेट और सार्वजनिक धर्मकांटों के लिए इस्तेमाल किया जाता है और यदि पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में ऐसा विनिर्दिष्ट किया गया हो, किराया/लाइसेंस शुल्क में लगातार आधार किराये/दरमान के आधार पर, जैसी भी स्थिति हो, 3.5 गुना वृद्धि होती रहेगी। तथापि, यदि मौजूदा पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में इस बारे में कुछ नहीं कहा गया हो तो देय किराया/लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति निम्नलिखित तरीके से परिगणित किया जाएगा:-

i) दीर्घावधि पट्टों के मामले में, अगले 5 वर्षीय किराया संशोधन के समय, देय किराया निम्नलिखित से उच्चतर होगा:-

- ऐसे उपयोग के लिए वृद्धि + पट्टा विलेख में यथा परिकल्पित वार्षिक वृद्धि, और
- उस समय बिना किसी वृद्धि के वर्तमान दरमान का अद्यतन किराया क्योंकि वर्तमान में ऐसा कोई प्रावधान नहीं किया गया है।

ii) अल्पावधि पट्टों और मासिक पट्टों के मामले में, वर्तमान दरमान के लागू होने की तारीख को, देय किराया निम्नलिखित का उच्चतर होगा –

- ऐसे उपयोग के लिए वृद्धि सहित उस समय पिछले दरमान का अद्यतन किराया, और
- उस समय बिना किसी वृद्धि के वर्तमान दरमान के अनुसार किराया क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है।

iii) मासिक लाइसेंसों और 11 माह लाइसेंसों के मामले में, वर्तमान दरमान के लागू होने की तारीख को, देय लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित का उच्चतर होगा –

- ऐसी वृद्धि सहित उस समय देय लाइसेंस शुल्क और
- उस वृद्धि के बिना उस समय वर्तमान दरमान के अनुसार लाइसेंस शुल्क क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है।

iv) किसी भी प्रकार के पट्टे/लाइसेंस की समाप्ति/निर्धारण के बाद क्षतिपूर्ति के मामले में, वर्तमान दरमान के लागू होने की तारीख को, देय क्षतिपूर्ति निम्नलिखित से उच्चतर होगी

- वृद्धि के बिना उस समय वर्तमान दरमान के अनुसार क्षतिपूर्ति क्योंकि वर्तमान दरमान में ऐसा प्रावधान नहीं किया गया है और
- क्षतिपूर्ति (ऐसे प्रयोजन के लिए 3.5 गुना तक वर्धित), यदि पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में अन्यथा विनिर्दिष्ट नहीं किया गया हो।

यदि उस तारीख को दंडात्मक क्षतिपूर्ति वसूलीयोग्य हो तो उपर्युक्त दोनों आंकड़ों को 3 (तीन) से गुणा किया जाएगा।

6. जल निकाय/जल क्षेत्र:

जल निकायों/जल क्षेत्रों के लिए किराये की दर को भूमि क्षेत्र के लिए लागू किराये की तदनुसूची दर का $1/2$ (आधा) लिया गया है। मौजूदा अधिग्रहणकर्ताओं को उनके तत्संबंधी पट्टा विलेख/लाइसेंस करारों, यदि वैध हों, द्वारा मार्गदर्शन प्रदान किया जाएगा।

7. किराये/लाइसेंस शुल्क के अलावा, नगरपालिका कर और सेवा कर (अथवा सक्षम प्राधिकरण द्वारा वसूल जीएसटी सहित कोई अन्य कर), यथा लागू भी पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों/अधिग्रहणकर्ताओं द्वारा देय होगा, जैसा कोलकाता पत्तन न्यास द्वारा बिल दिया जाएगा।

8. प्रतिभूति जमानत:

सभी पट्टाधारक/लाइसेंसधारी निम्नलिखित प्रकार से कोई पट्टा/लाइसेंस लेने से पहले ब्याज मुक्त प्रतिभूति जमानत (एसडी) को जमा करवाएंगे, जहां, केओपीटी के देयताओं, यदि कोई हो, के समायोजन के बाद केओपीटी संबद्ध भूमि और/अथवा ढांचे का कब्जा उक्त पट्टाधारी/लाइसेंसधारी को वापिस किया जाएगा:-

(i) वार्षिक किराया आधार पर दीर्घावधि पट्टा:

केओपीटी दो वर्षों के सकल किराये के समकक्ष एसडी रखेगा।

(ii) अपक्रॉन्ट आधार पर दीर्घावधि पट्टा:

केओपीटी रु0 1/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से दो वर्षों के सकल टोन किराये के समकक्ष एसडी रखेगा।

(iii) प्रारंभ में 11 माह तक प्रदत्त लाइसेंस:

केओपीटी तीन माह के सकल लाइसेंस शुल्क के समकक्ष एसडी रखेगा।

यदि, लाइसेंसधारी प्रारंभ में प्रदत्त लाइसेंस अवधि के लिए कुल लाइसेंस शुल्क अग्रिम रूप में अदा करने का चयन करता है तो केवल एक माह का सकल लाइसेंस शुल्क एस.डी. के रूप में जमा किया जाता है।

(iv) 11 माह से अधिक परन्तु 5 वर्षों तक के लिए प्रारंभ में प्रदत्त लाइसेंस -

लाइसेंसधारी भूमि और/अथवा ढांचे के लिए ऑफर किए गए सकल वार्षिक लाइसेंस शुल्क के 50 प्रतिशत के समकक्ष एसडी अदा करेगा।

यदि, लाइसेंसधारी प्रारंभ में प्रदत्त लाइसेंस अवधि के लिए कुल लाइसेंस शुल्क अग्रिम रूप में अदा करने का चयन करता है तो केवल एक माह का सकल लाइसेंस शुल्क एस.डी. के रूप में जमा किया जाएगा।

9. उप-पट्टा:

(i) यदि सभी भविष्य दीर्घावधि पट्टों के मामले में, और मौजूदा पट्टे जहां आगे किराये पर देने पर स्पष्ट रूप से रोक लगाई गई है, आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(ii). मौजूदा पट्टाधारक को उसी प्रयोजन के लिए दूसरे पक्ष को भावी तारीख से पट्टे पर दिया गया परिसर आगे किराये पर/आंशिक किराये पर देने की अनुमति दी जाएगी जिसके लिए मूल रूप से आबंटन किया गया था, बशर्ते, पट्टा विलेख में इसके लिए प्रावधान किया गया हो। ऐसे आगे किराये पर देने का प्रयोजन भूमि उपयोग योजना के अनुसार होगा और इसे स्वीकृत करने से पहले, पत्तन इस तथ्य को ध्यान में रखे बिना उप-पट्टे की सम्पूर्ण अवधि के लिए उप-पट्टेदार से पट्टेधारी द्वारा प्रभारित किराये का 50 प्रतिशत वसूल करेगा कि भूमि मूल रूप से अपक्रॉन्ट आधार पर अथवा वार्षिक किराया आधार पर आबंटित की गई थी। यह स्पष्ट किया गया है कि मूल पट्टाधारी केओपीटी को पट्टा किराये का भुगतान करता रहेगा, यदि पट्टा वार्षिक किराया आधार पर प्रदान किया गया हो।

10. पट्टे पर दी गई भूमि का उपयोग परिवर्तन:

पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन पूर्व आवेदन की प्राप्ति पर प्रदान किया जा सकता है, यदि ऐसा परिवर्तन भूमि उपयोग योजना और पट्टा कन्वीनंट्स के अनुसार हो, परन्तु निम्नलिखित भुगतान करना होगा -

- वर्तमान अद्यतन किए गए दरमान के अनुसार नए उपयोग के लिए किराये की उच्चतर दरें, प्रयोजन परितर्वतन की तारीख से, (यदि, मौजूदा दर नए प्रयोजन की प्रस्तावित दर की अपेक्षा अधिक हो, मौजूदा दर पट्टा करार के अनुसार वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहेगी) और
- 6 माह और लागू सेवा कर (नगरपालिका कर के बिना) के लिए संशोधित पट्टा किराये के समकक्ष शुल्क।

11. क्षतिपूर्ति/नुकसान:

पट्टा/लाइसेंस की समाप्ति/निरस्तीकरण/निर्धारण अथवा पट्टा/लाइसेंस खारिज करने के सभी मामलों में (इन "टिप्पणियों के पैरा 17 के अधीन शामिल मामलों के सिवाय), यदि पट्टाधारी/लाइसेंसधारी अनाधिकृत रूप से परिसर का अधिग्रहण करता है तो पट्टाधारी/लाइसेंसधारी को गलत उपयोग तथा अधिग्रहण के लिए अनुसूचित किराये (अथवा बाजार दर अथवा पिछला भुगतान किया गया किराया/लाइसेंस शुल्क, यदि ऐसा पट्टा विलेख में विनिर्दिष्ट किया गया हो) के 3 गुना की दर से, खाली कब्जा प्राप्त किए जाने तक, पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में शर्तों होने के बावजूद अदायगी करनी होगी।

12. अतिक्रमण:

मौजूदा किरायेदारों/लाइसेंसधारियों द्वारा अतिक्रमण किरायेदारी की शर्तों का भंग करना जारी रहेगा और किरायेदारी की समाप्ति के लिए आधार होगा। नुकसान केओपीटी की भूमि तथा ढांचों के अतिक्रमण के लिए निम्नलिखित तरीके से वसूल किए जाएंगे:-

- क) अतिक्रमण के पहले महीने के लिए लागू दरमान का 3 गुना
- ख) उसके बाद लागू दरमान का 4 गुना

यह ऐसे अतिक्रमण के विरुद्ध किसी अन्य कानूनी कार्रवाई करने के लिए कोलकाता पत्तन न्यास के अधिकारों और दावों के प्रिज्युडाइस के बिना होगा।

13. मार्गाधिकार:

- (i). मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइन द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उत्पाद व्यास के आधार पर (व्यास में न्यूनतम 250 मि.मी. के अधीन) और ऐसे पाइपलाइन(ों) की लम्बाई पर आधारित होगी। बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अधिकृत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाएगा और तत्संबंधी उपयोक्ताओं को उस क्षेत्र के माध्यम से गुजरने वाली पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र के लिए बिल दिया जाएगा। सड़क, रेलों, जेट्टियों आदि के साथ बांटे गए क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोक्ता यह मानते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल तैयार करेंगे कि केवल उनके पास ही भूमि का कब्जा नहीं है और उनके पास जो है वो केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करता है कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर भूमि का कब्जा भौतिक रूप से उनके साथ नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र अनुसूचित किराये के आधार पर मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए उत्पाद के व्यास तथा लम्बाई का 50 प्रतिशत गिनती किया जाएगा।
- (ii) ओवरहैड कन्वेंयर्स की अनुमति देने के लिए, ट्रेसल ब्रिज और उच्च वोल्टेज ट्रांसमिशन लाइनों के लिए, मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क ढांचों के समान में आने वाले क्षेत्र के लिए किराया अनुसूची के आधार पर वसूल किया जाएगा।
- (iii) भूमिगत केबल जैसे ऑप्टिकल केबल, टेलीफोन केबल, इलैक्ट्रिक केबल आदि बिछाने के लिए, 250 मि.मी. तक का व्यास वाले, न्यूनतम 250 मि.मी. व्यास पर विचार करते हुए गणना की जाएगी। 250 मि.मी. से अधिक के व्यास वाले भूमिगत केबल बिछाने के लिए, क्षेत्र वास्तविक व्यास पर विचार करत हुए गणना किया जाएगा। दोनों मामलों में, ऐसे केबलों द्वारा अधिग्रहीत 50 प्रतिशत क्षेत्र किराया अनुसूची के आधार पर मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए विचार किया जाएगा, बशर्त, भूतल क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उपयोक्ताओं के पास नहीं हो।
- (iv) मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए किराया अनुसूची निम्नवत् होगी, वर्तमान दरमान में यथा दी गई वार्षिक वृद्धि के अधीन:

क्र.सं.	भूमि का विवरण	दर (रु० में)
1.	गोदी क्षेत्र में और आसपास भूमि, जैसा केओपीटी के संपदा प्रभार द्वारा परिभाषित किया गया हो।	(क) सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर (ख) सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर (जोन 21 एवं 22]
2.	बज बज में भूमि	
3.	हावड़ा में भूमि	(क) जोन 39 और 52ग [अर्थात् हावड़ा स्टेशन और निकट रबिन्द्र सेतु] (ख) सभी अन्य हावड़ा जोन
4.	कोलकाता में भूमि, जैसाकि केओपीटी के संपदा प्रभाग द्वारा परिभाषित किया गया हो	
5.	रबिन्द्र सेतु	
6.	रीवर बैड के नीचे	
7.	ऊपर अविनिर्दिष्ट अन्य स्थानों पर भूमि	

- (v) टावर, खम्बा, एंटीना आदि के निर्माण/संस्थापन के लिए, मार्गाधिकार शुल्क रु 50,000/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर से वसूल किया जाएगा, रु 25,000/- प्रति स्थान प्रति माह के न्यूनतम भुगतान के अधीन (इसमें केबलों तथा अन्य अनुषंगियों के लिए मार्गाधिकार प्रभार शामिल हैं)।
- (vi) मार्गाधिकार प्रभार अपफ्रंट आधार पर अथवा वार्षिक आधार पर बिल तथा वसूल किया जाएगा, जैसा केओपीटी बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाए। अपफ्रंट आधार पर मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के मामले में, वार्षिक वृद्धि के अधीन रु 1/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष हर साल वसूल किया जाएगा।

14. म्यूटेशन:

निम्नलिखित मामले म्यूटेशन के मामलों के रूप में और ऐसे म्यूटेशन प्रदान करने के लिए माने जाएंगे, 12 माह के किराये (लागू कर अतिरिक्त) के 5 प्रतिशत के समकक्ष अथवा रु 20,000/- (लागू कर अतिरिक्त), जो भी अधिक हो, शुल्क वसूल किया जाएगा। यदि, एक ही पट्टाधारी के नाम में कई प्लेटें होती हैं तो म्यूटेशन प्रभार प्रत्येक प्लेट के लिए अलग-अलग भुगतान किया जाएगा।

- (i). पट्टाधारी की मृत्यु के मामले में, म्यूटेशन उसके कानूनी वारिस अथवा कानूनी उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि को।
- (ii). न्यायालय के आदेश के परिणामस्वरूप अथवा कम्पनी रजिस्ट्रार के अनुसार नए समावेशन प्रमाणपत्र के अनुसार म्यूटेशन।

15. सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर यार्ड/शैड के लाइसेंस:

यातायात संबंधित प्रयोजन के लिए, मासिक लाइसेंस अद्यतन दरमान की दर से नामांकन आधार पर सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर यार्ड/शैड के आबंटन के लिए प्रदान किया जाएगा। सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर यार्ड/शैड के ऐसे लाइसेंसों के समाप्त होने/निरस्त होने/निर्धारण/खारिज होने के बाद, यदि लाइसेंसधारी इसका अनाधिकृत रूप से अधिग्रहण जारी रखता है तो लाइसेंसधारी को गलत उपयोग तथा अधिग्रहण के लिए क्षतिपूर्ति का निम्नलिखित दरों पर तब तक भुगतान करना होगा जब तक केओपीटी द्वारा खाली कब्जा प्राप्त नहीं कर लिया जाता है:-

- क) प्रथम 30 दिन, प्रचलित दरमान के अनुसार दर का 3 गुना।
- ख) अगले 30 दिन, प्रचलित दरमान के अनुसार दर का 5 गुना।
- ग) 60 दिनों के बाद लगातार अनाधिकृत अधिग्रहण, प्रचलित दरमान के अनुसार दर का 10 गुना।

16. ब्याज:

साधारण ब्याज बकाया किराये पर 14.25 प्रतिशत वार्षिक की दर से। लाइसेंस शुल्क और क्षतिपूर्ति/अधिग्रहण प्रभार और अन्य मांग (जो भी बिल/बीजक/मांग नोटिस में दर्शाया जाएगा) वसूल किया जाएगा, यदि किराया, क्षतिपूर्ति/अधिग्रहणात्मक प्रभार देय तारीख के भीतर भुगतान नहीं किया जाता है। ब्याज की उपर्युक्त दर सभी मौजूदा अल्पावधि पट्टों, सभी मौजूदा मासिक पट्टों, सभी मौजूदा मासिक लाइसेंसों, सभी मौजूदा/भविष्य 11 महीने के लाइसेंसों, सभी भविष्य 5-वर्षीय लाइसेंसों, सभी भविष्य दीर्घावधि पट्टों और सभी क्षतिपूर्ति बिलों, सिवाय मौजूदा दीर्घावधि पट्टों के मामले जहां पट्टा विलेख अन्वया विनिर्दिष्ट करता है। तथापि, भले ही मांग की गई थी अथवा नहीं, एक माह के लिए किराया/लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति प्रभार प्रत्येक अनुवर्ती माह के 15वें दिन को अथवा पहले पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों/अधिग्रहणकर्ताओं द्वारा भुगतान किया जाएगा।

17. अपफ्रंट प्रीमियम के भुगतान में विलंब के मामले में, विलंब अवधि के लिए अपफ्रंट राशि पर ब्याज अथवा प्रचलित जी-सेक दर पर पुनः गणना किए गए अपफ्रंट प्रीमियम, जो भी अधिक हो, वसूल किया जाएगा।

18. केओपीटी, अपने विवेकानुसार, विचार कर सकता है:-

- i. केवल निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए पहले आओ पहले पाओ आधार पर अद्यतन अनुसूचित दरों पर खाली स्थानों के लिए इच्छुक पक्षों को तीन माह के बहुत अल्पावधि लाइसेंसों का आबंटन:-
- आयात/निर्यात कार्गो का भंडारण,
 - खाली कंटेनरों का भंडारण और
 - लॉरियों/ट्रेलरों की पार्किंग।
- ii. ऐसे अल्पावधि लाइसेंसों के लिए उपलब्ध स्थान केओपीटी वेबसाइट पर अपलोड किए जाएंगे और साप्ताहिक आधार पर अद्यतन किए जाएंगे।
- iii. केओपीटी मौजूदा पक्षों को इंकार करने का कोई अधिकार दिए बिना इस तीन माह की अवधि के भीतर ऐसे स्थानों के लिए निविदाकरण हेतु व्यवस्था करेगा।
- iv. केओपीटी अधिकतम और 3 महीनों की अवधि के लिए ऐसे लाइसेंस का नवीकरण प्रदान करने पर विचार कर सकता है। ऐसे मामले में, लाइसेंसधारियों को 3 माह की विस्तार अवधि के लिए अद्यतन किए गए दरमान के दो गुना पर अधिग्रहणात्मक प्रभारों की अदायगी करनी होगी।
- v. उसके बाद कोई और विस्तार प्रदान नहीं किया जाएगा।
- vi. उपलब्ध खाली स्थान केओपीटी की वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाएगा।

19. यदि इस अनुसूची की वैधता के दौरान किसी भी समय प्रचलित भूमि नीति दिशानिर्देशों के साथ इस मौजूदा किराया अनुसूची के बीच कोई विसंगति/मतभेद होता है तो भूमि नीति दिशानिर्देश प्रचलित होंगे।

20. दरमान की वैधता:

किराया अनुसूची 7 अप्रैल 2016 से पांच वर्षों के लिए वैध है।

**कोलकाता पत्तन न्यास
हल्दिया डॉक कॉम्प्लेक्स (एचडीसी) में ढांचों के लिए किराये**

(रु० प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह)

क्र.सं.	जोन, स्थान और अन्य विवरण	किराये
(क)	पक्की छत वाला ढांचा	
(i)	आवासीय जोन	81.00
(ii)	औद्योगिक जोन	77.00
(iii)	डॉक इंटीरियर जोन	93.00
(iv)	डॉक जोन	93.00
(v)	वाणिज्यिक जोन	103.00
(ख)	एसी/सीआई छत वाला ढांचा	
(i)	आवासीय जोन	63.00
(ii)	औद्योगिक जोन	62.00
(iii)	डॉक इंटीरियर जोन	73.00
(iv)	डॉक जोन	71.00
(v)	वाणिज्यिक जोन	85.00
(vi)	कुकराहती	62.00
(ग)	टावर बिल्डिंग	140.00
(घ)	क्वार्टर्स / डोरमिटोरिज	
(i)	डोरमिटोरिज (पक्की छत वाला)	76.00
(ii)	“क” टाइप क्वार्टर	92.00
(iii)	संशोधित “क” टाइप क्वार्टर	91.00
(iv)	“ख” टाइप क्वार्टर	91.00
(v)	संशोधित “ख” टाइप क्वार्टर	91.00
(vi)	“ग” टाइप क्वार्टर	111.00
(vii)	“घ” टाइप क्वार्टर	150.00
(viii)	अधिकारी हॉस्टल	93.00
(ix)	जवाहर टॉवर	140.00
(ङ)	नाशवान माल के लिए बाजार	60.00
(च)	खुदरा बाजार	76.00
(छ)	दुर्गाचिक में शापिंग सेंटर	61.00
(ज)	चिरांजीपुर में शापिंग सेंटर	61.00
(झ)	माखन बाबू बाजार के सामने टाउनशिप मार्केट	44.00
(ञ)	टाउनशिप मार्केटिंग सेंटर (निकट हैलीपैड ग्राउंड)	62.00
(ट)	गूमटाइज	76.00

III. अन्य

क्र.सं.	विवरण	दर रु० में
1	अनुमति शुल्क	
	(प्रतिदिन अथवा उसका भाग वसूल की जाएगी)	
	(1) 40 वर्ग मी. तक अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्य करने के लिए	1000
	(2) यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों से अधिक रहता है	1500
	(1) 40 वर्ग मी. से अधिक अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्य करने के लिए	1500
	(2) यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों से अधिक रहता है	2000

2	जल निकायों/जल क्षेत्रों के लिए किराये/लाइसेंस शुल्क की दर	एब्यूटिंग भूमि क्षेत्र के लिए किराये की तदनुसूची दर का 50 प्रतिशत
3	केओपीटी भूमि पर होर्डिंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क की दर (प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा)	
	10 वर्ग मीटर अधिकतम आकार तक के होर्डिंग के लिए	3000
	10 वर्ग मीटर से अधिक आकार के होर्डिंग के लिए	5000
4	मार्गाधिकार लाइसेंस	
(i)	मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क अनिवार्यतः उपयोग की जाने वाली सेवाओं जैसे टेलीफोन लाइनें, जल आपूर्ति लाइनें, सीवरेज लाइन, कम वोल्टेज की धरेलू बिजली लाइनें जो एकल खम्बे पर चलती हैं, आदि के लिए वसूल किया जाएगा (प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा)	2000
(ii)	भूमि के ऊपर अथवा नीचे कच्चे तेल, पीओएल उत्पादों एवं अन्य द्रव्य कार्गो की वाली पाइपलाइनें बिछाने के लिए मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क निम्नवत् वसूल किया जाएगा: मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर परिकलित किया जाएगा। बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाएगा और उस क्षेत्र के माध्यम से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर यथानुपात आधार पर तत्संबंधी उपयोगिताओं को बिल दिए जाएंगे। सड़क, रेलों, जेट्टियों आदि के साथ साझीदार क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोगिताओं को यह अनुमान लगाते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल दिए जाएंगे कि भूमि पर केवल उनका ही कब्जा नहीं है और उनके पास केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है यदि उपयोगिता यह स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कट्टी पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा उनके पास भौतिक रूप में नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए उत्पाद के व्यास तथा लम्बाई का 50 प्रतिशत गिनती किया जाएगा।	-
	ओवरहैड कन्वैयर्स तथा उच्च वोल्टेज ट्रांसमिशन लाइनों की अनुमति देने के लिए, मार्गाधिकार अनुमति शुल्क ढांचे की बराबरी में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किराया के आधार पर वसूल किया जाएगा।	-
5	दुर्गाचाक मिनी मार्केट के लिए, लगभग 13.936 वर्ग मी. प्रत्येक परिमाण वाले प्लॉटों के लिए दुर्गाचाक मिनी बाजार के लिए लाइसेंस शुल्क	7000
6	हॉकर प्रभारों की वसूली (प्रति दिन प्रति हॉकर)	
	बंजर चाटल के लिए	2
	हार्डलैंड चाटल के लिए	2
7	आयात/निर्यात सामान के भंडारण के लिए डॉक इंटीरियर जोन के भीतर खुले/ढके हुए स्थान के लाइसेंस के लिए, लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह वसूल किया जाएगा	
	खुला स्थान	
	बंजर भूमि	4225
	हार्डस्टैंड भूमि	6570
	ढका हुआ स्थान	
	पक्की छत वाला	13917
	एसी/सीआई छत वाला	10437

कोलकाता पत्तन न्यास
हल्दिया डॉक कॉम्प्लेक्स (एचडीसी) में भूमि के लिए किराये

(रु० प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह)

क्र.सं.	स्थान और भूमि का विवरण	किराये
1	आवासीय जोन	1604
2	औद्योगिक जोन	1080
3	डॉक इंटीरियर (सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर) (बंजर भूमि) *	2628
4	डॉक इंटीरियर (सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर) (हार्ड स्टैड) *	4086
5	प्रस्तावित डॉक इंटीरियर जोन	2044
6	डॉक जोन (बंजर भूमि)	1459
7	डॉक जोन (हार्ड स्टैड)	2917
8	कार्यालयों, बैंकों, वर्कशापों, मरम्मत दूकानों (ऑटोमोबाल को छोड़कर), कोल्ड स्टोरेज आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	2918
9	दूकानों, बाजारों, नर्सिंग होमों, मेडिकल क्लिनिकों, होटलों एवं रेस्तराओं (बिना बार), सर्विस स्टेशनों, मरम्मत दूकानों (ऑटोमोबाइल), धर्मकांटे आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	3891
10	सिनेमा हाउस, होटल तथा रेस्तरां (बार के साथ) आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	3969
11	कुकराहती	474
12	पन्सकुरा	1206

टिप्पणियाँ:

- यदि भूमि को क्र.सं. 8, 9 और 10 में यथा उल्लिखित प्रयोजनों के लिए वाणिज्यिक जोन से इतर जोन में लिया जाता है तो तत्संबंधी जोन और वाणिज्यिक जोन उपयोग पर निर्भर करते हुए, के बीच किराये के अन्तर का 50 प्रतिशत अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार तत्संबंधी जोन के लिए किराये के अलावा अतिरिक्त वसूल किया जाएगा।
- मिश्रित प्रयोजनों अर्थात् कार्यालय सह आवासीय के लिए भूमि के उपयोग की स्थिति में, प्रभार्य किराया विशिष्ट उपयोग के लिए लागू किरायों की साधारण औसत होगी।
- * ये दरें लागू नहीं होंगी यदि डॉक इंटीरियर जोन के भीतर आयात/निर्यात माल के भंडारण के लिए जलयान से जलयान आधार पर आबंटन किया जाता है।

एचडीसी शर्तें**टिप्पणियाँ**(क) **आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए डॉक इंटीरियर जोन के भीतर भूमि/भवन के लाइसेंसिकरण से इतर भूमि/भवन के आबंटन के लिए****I. पट्टा**

1. भूमि/भवनों का पट्टा ऐसे प्लॉटों की आरक्षित कीमत से ऊपर प्रतिस्पर्धी बोली लगाने की प्रक्रिया के माध्यम से निविदा-सह-नीलामी कार्यपद्धति आमंत्रित करते हुए स्वीकृत किया जाएगा, जोकि टीएएमपी द्वारा अद्यतन किया गया अधिसूचित दरमान होगा, निम्नलिखित मामलों के सिवाय-

(i). स्थानीय निकायों द्वारा सामान्य उपयोगिताओं जैसे सीवेज संयंत्र, सरकारी स्कूल और कॉलेज तथा अस्पताल, बस टर्मिनस, दाहसंस्कार ग्राउंड, जल शोधन संयंत्र आदि की स्थापना के लिए, पत्तन न्यास द्वारा नामांकन आधार पर भूमि आबंटित की जा सकती है बशर्ते आबंटन पत्तन न्यास के हित में हो। ऐसे स्वामियों को आबंटित भूमि केवल उसी प्रयोजन के लिए उपयोग की जाएगी जिसके लिए इसे आबंटित किया गया हो और किसी भी परिस्थिति में उपयोग बदला नहीं जा सकेगा। ऐसे पट्टे को हस्तांतरित/आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं होगी। अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराये पर 75 प्रतिशत तक रियायत सरकारी स्कूलों तथा कॉलेजों को प्रदान की जा सकेगी। पट्टा किराये में रियायत पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा प्रदान की जा सकती है जैसाकि स्थानीय निकायों द्वारा सामान्य उपयोगिताओं जैसे सीवेज संयंत्र, सरकारी स्कूल और कॉलेज तथा अस्पताल, बस टर्मिनस, दाहसंस्कार ग्राउंड, जल शोधन संयंत्र आदि की स्थापना के लिए नीचे पैरा (ii) के अधीन दिया गया है, परन्तु वे शहर के अनुमोदित मास्टर प्लान के अनुसार हो और भूमि पत्तन के स्वयं के उपयोग के लिए अपेक्षित नहीं हो।

(ii). भूमि, अद्यतन किए गए दरमान के आधार पर और भूमि की उपलब्धता के अधीन, सरकारी विभागों, सांविधिक स्थानीय निकायों, राज्य/केंद्रीय मंत्रालयों के अधीन सांविधिक प्राधिकरणों/स्वायत्त संगठनों, केन्द्रीय सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों (सीपीएसयू), राज्य सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमों (एसपीएसयू) और सुरक्षा एजेंसियों जैसे राज्य पुलिस, सीआईएसएफ, टट रक्षक तथा नौसेना को नामांकन आधार पर आबंटित की जाएगी। ऐसे मामलों में जहां कोई सीपीएसयू/एसपीएसयू/सांविधिक प्राधिकरण द्वारा निजी पक्ष/पक्षों के साथ संयुक्त उद्यम (जेवी) लगाए जाते हैं और उक्त सीपीएसयू/एसपीएसयू/सांविधिक प्राधिकरण प्रमुख प्रवर्तक हो और उक्त जेवी में अधिकतम शेयर-होल्डिंग हो तो पत्तन न्यास बोर्ड उपयुक्त सुरक्षा उपाय करने के बाद पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से नामांकन आधार पर उन्हें आबंटित करने का निर्णय कर सकता है।

सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों को वार्षिक पट्टा किराये के 50 प्रतिशत रियायत प्रदान की जाएगी। तथापि, सरकारी विभागों को आर्बिट्रि की जाने वाली भूमि के मामले में जोकि पत्तन के कार्यकलापों जैसे सीमाशुल्क, विजली विभाग, स्वास्थ्य विभाग और मुख्य सुरक्षा कार्यों, वार्षिक पट्टा किराये के 75 प्रतिशत तक रियायत पर केओपीटी द्वारा विचार किया जा सकता है। परन्तु ऐसी रियायत पत्तन के लिए कार्यकलापों मुख्य परिचालनात्मक प्रयोजनों हेतु अपेक्षित भूमि तक ही दी जाएगी अन्यथा नहीं। रियायत स्वीकृत करने का मुद्दा और मात्रा का निर्णय, लिखित में कारण दर्ज करने के बाद, केओपीटी बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किया जाएगा।

2. लाइसेंस की अवधि:

पट्टे केओपीटी बोर्ड द्वारा अधिकतम 30 वर्षों की कुल अवधि तक ही प्रदान किए जा सकते हैं। भारी निवेशों जैसे टैंक फार्म, रिफाइनरियां आदि के लिए 30 वर्षों से अधिक पट्टों के लिए केंद्रीय सरकार के अनुमोदन से अनुमति प्रदान की जा सकती है।

3. नामांकन के माध्यम से इतर पट्टे प्रदान करने की कार्यपद्धति

(क) पत्तन द्वारा भूमि (1) सम्पूर्ण पट्टा अवधि के लिए एकमुश्त अपफ्रंट राशि के भुगतान और पट्टा अवधि की मुद्रा के लिए ₹ 0.1/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष का मामूली पट्टा किराया अथवा (2) वार्षिक पट्टा किराया आधार में से किसी एक पर पट्टे पर दी जा सकती है।

(ख) निविदा सह नीलामी कार्यपद्धति के माध्यम से प्रदत्त पट्टों के लिए जहां बोली लगाने का पैरामीटर निम्नवत् होगा:-

(i) अपफ्रंट भुगतान आधार पर

आरक्षित कीमत 2 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि करते हुए अद्यतन किए गए दरमान पर परिकलित वार्षिक पट्टा किराया की कुल राशि की एनपीवी होगी। छूट कारक अद्यतन आरबीआई बुलेटिन के अनुसार सबसे लम्बी शब्दावली जी सेक होगा।

(ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर

आरक्षित कीमत अद्यतन किए गए दरमान पर परिकलित वार्षिक पट्टा किराया होगी।

टिप्पणी: दोनों मामलों में, बोलीदाताओं को आरक्षित कीमत से अधिक अपफ्रंट भुगतान/वार्षिक पट्टा किराया उद्धरित करना होगा।

4. म्यूटेशन

निम्नलिखित मामले म्यूटेशन के मामले माने जाएंगे और ऐसा म्यूटेशन प्रदान करने के लिए, 12 माह के किराये के 5 प्रतिशत के समकक्ष एक शुल्क (लागू कर, शुल्क, अधिभार अतिरिक्त) अथवा ₹ 20,000/-, जो भी अधिक हो, वसूल किया जाएगा:

(i) पट्टाधारी की मृत्यु के मामले में, कानूनी वारिसों अथवा कानूनी उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि को स्थानांतरित किया जाएगा।

(ii) न्यायालय के आदेश के परिणामस्वरूप अथवा कम्पनी रजिस्ट्रार के अनुसार नए समावेशन प्रमाण के अनुसार स्थानांतरण।

(iii) पट्टाधारी के इनसोल्वेन्सि अथवा लिक्विडेशन के कानूनों के अधीन पट्टाधारी के हो जाने के परिणामस्वरूप स्थानांतरण।

(iv) वृद्धावस्था, इनफर्मिटी अथवा कुछ अन्य वैध कारणों की वजह से किसी कानूनी वारिस को ग्रेट्यूटियस स्थानांतरण।

5. पट्टों का स्थानांतरण

पट्टाधारी को केओपीटी का पूर्वानुमोदन प्राप्त करने के बाद मौजूदा कानूनों के अनुसार पट्टे के स्थानांतरण की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते स्थानांतरी को मूल पट्टेधारी/आबंटनकर्ता की सभी देनदारियों को लेना होगा। ऐसा स्थानांतरण पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार और पट्टे की शेष अवधि के लिए होगा। ऐसे स्थानांतरण की अनुमति देने से पहले, केओपीटी निम्नलिखित वसूल करेगा:-

(i) अपफ्रंट आधार पर प्रदत्त पट्टों के मामले में

उन भूमियों के मामले में जो मूल रूप से अपफ्रंट किराया आधार पर पट्टे पर दी गई थीं, मौजूदा कानूनों के अनुसार स्थानांतरण की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते स्थानांतरी को निम्नलिखित की अदायगी के लिए सहमति प्रदान करनी होगी:

(क). शेष अवधि के लिए यथानुपात आधार पर यथा परिकलित अपफ्रंट किराये के भुगतान के लिए वचनबंध; और

(ख). स्थानांतरण के समय तक देय यथानुपात अपफ्रंट किराये के 50 प्रतिशत के समकक्ष शुल्क।

(ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर प्रदत्त पट्टों के मामले में

वार्षिक पट्टा किराया आधार पर प्रदत्त पट्टों के मामले में स्थानांतरण निम्नलिखित के अधीन स्वीकृत किया जा सकेगा:-

(क). शेष अवधि के लिए वार्षिक पट्टा किराये के भुगतान के लिए वचनबंध; और

(ख). स्थानांतरण के समय त कमूल पट्टाधारी द्वारा कुल पट्टा किराये के 50 प्रतिशत के समकक्ष शुल्क।

(iii) पट्टे के स्थानांतरण की अनुमति नहीं दी जाएगी जहां भूमि शुरू में नामांकन आधार पर अथवा पट्टा किराये की रियायती दरों पर आर्बिट्रि की गई थी।

(iv) ऐसे मामलों में जहां स्थानांतरणकर्ता पट्टे के स्थानांतरण पर प्रीमियम लेते हैं, ऐसे प्रीमियम का 50 प्रतिशत केओपीटी को अदा किया जाता है।

6. बंधक

केओपीटी उनपर प्रथम प्रभार को बनाए रखने के अधीन प्रतिष्ठित वित्तीय संस्थानों/अनुसूचित बैंकों के पक्ष में ही पट्टा धारण हित के बंधकीकरण के लिए एनओसी प्रदान करेगा और शुल्क की वसूली बोर्ड द्वारा निर्णीत की जाएगी।

7. आगे किराये पर देना

(i) मौजूदा पट्टा धारक को उसी प्रयोजन के लिए दूसरे पक्ष को भावी तारीख से पट्टे पर दिए गए परिसर को आगे किराये पर देने/आंशिक रूप से किराये पर देने की अनुमति दी जाएगी जिसके लिए इसे मूल रूप से आर्बिट्रि किया गया था, बशर्ते, पट्टा विलेख में इसके लिए प्रावधान किया गया हो। ऐसे आगे किराये पर देने का प्रयोजन भी भूमि उपयोग योजना के अनुसार होगा और इसे स्वीकार किए जाने से पहले, पत्तन इस तथ्य की ओर ध्यान दिए बिना उप-पट्टा की सम्पूर्ण अवधि के लिए उप-पट्टाधारी से पट्टेदार द्वारा वसूल किए गए किराये का 50 प्रतिशत वसूल करेगा भले ही भूमि मूल रूप से अपफ्रंट आधार पर अथवा वार्षिक किराया आधार पर आर्बिट्रि की गई थी। यह स्पष्ट किया गया है कि मूल पट्टाधारी को पट्टे के निबंधन एवं शर्तों का अनुपालन

करने के लिए और पट्टा किराये के भुगतान के लिए जिम्मेदार रखा जाएगा। यह भी स्पष्ट किया गया है कि पट्टे पर दीए गए परिसरों में आगे किराये पर देने के शुल्कों की वसूली के प्रयोजन के लिए पट्टे पर दी गई भूमि पर निर्मित ढांचे भी शामिल होंगे। आगे किराये पर देने के शुल्कों से छूट एफटीजेड, एसईजेड आदि के मामले में दिया जा सकता है जिसमें व्यवसाय मॉडल के आगे किराये पर दिए जाने पर आधारित हो।

- (ii) नामांकन आधार पर प्रदत्त पट्टों के लिए आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (iii) सभी मौजूदा पट्टों के मामले में जहां आगे किराये पर देना स्पष्ट रूप से निषिद्ध है, आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी।

8. पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग का बदलाव –

पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग के बदलाव की अनुमति पूर्व आवेदन की प्राप्ति पर प्रदान की जाएगी बशर्तें ऐसा बदलाव भूमि उपयोग योजना और पट्टे के कोविनेन्ट्स तथा निम्न के भुगतान के अनुसार हो –

- (i) प्रयोजन परिवर्तन की तारीख से प्रचलित अद्यतन किए गए दरमान के अनुसार नए उपयोग हेतु किराये की उच्चतर दर। यदि मौजूदा दर प्रस्तावित नए प्रयोजन की दर से अधिक हो तो मौजूदा दर पट्टा करार के अनुसार वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहेगी; और
- (ii) 6 माह के लिए पट्टा किराये (उपर्युक्त 8(i) के अनुसार लागू) के समकक्ष शुल्क और लागू सेवा कर।

9. जुर्माना समाप्त करना और अधिरोपित करना

क) यदि पट्टे पर दी गई भूमि उसी प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं की जाती है जिसके लिए यह प्रदान की गई थी (इसके आबंटन के दो वर्षों के भीतर अथवा केओपीटी बोर्ड द्वारा यथा निर्णीत), पट्टा समाप्त कर दिया जाएगा और ऐसी आबंटित भूमि का कब्जा केओपीटी द्वारा वापस लिया जाएगा।

ख) यदि कोई पट्टाधारी पट्टा करार के किन्हीं प्रावधानों को भंग/उल्लंघन करता है तो केओपीटी बोर्ड के पास यह अधिकार होगा कि भंग किए जाने/उल्लंघन की प्रकृति/आवृत्ति पर निर्भर करते हुए पट्टा समाप्त कर सकता है अथवा पट्टाधारी पर उपयुक्त जुर्माना अधिरोपित कर सकता है। ऐसा जुर्माना तभी लगाया जा सकता है जब पट्टाधारी को उसका मामला प्रस्तुत करने के लिए उचित अवसर दिया गया हो।

10. कब्जा लेने तथा एमजीटी अधिरोपित करने के लिए केओपीटी का अधिकार

क) केओपीटी को यह अधिकार होगा कि पट्टा अवधि की समाप्ति से पूर्व जनहित में पट्टे पर दी गई भूमि का कब्जा वापस ले। ऐसे मामलों में, भूमि की उपलब्धता के अधीन, केओपीटी बोर्ड के विवेकाधिकार पर पट्टाधारी को केओपीटी द्वारा भूमि उपयोग योजना अथवा समानुपातिक अपफ्रंट प्रीमियम की वापसी के अनुसार ऑफर किए जाने वाले दूसरे उपयुक्त स्थान में गतिविधियों को ले जाने के लिए विकल्प दे सकता है यदि भूमि अपफ्रंट आधार पर पट्टे पर दी गई थी।

ख) केओपीटी को यह विकल्प होगा कि वह यदि उचित समझता है तो नए पट्टों के लिए शर्तें रूप में न्यूनतम गारंटीशुदा याताया/न्यूनतम गारंटीशुदा राजस्व निर्धारित कर सकता है।

11. भूमि का अन्य उपयोग

(i) जब पत्तन संपर्क में सुधार अथवा पत्तन विकास के लिए किसी लोक प्राधिकरण के लिए संयुक्त उपक्रम पर हस्ताक्षर किए जाते हैं तो ऐसी परियोजनाओं के लिए अपेक्षित भूमि, अद्यतन दरमान पर मूल्यांकित, ऐसे संयुक्त उद्यमों में पत्तन की इक्विटी संघटित कर सकता है।

(ii) पत्तन न्याय धार्मिक संस्थाओं अथवा धार्मिक प्रयोजनों अथवा राजनीतिक संस्थाओं को भूमि का आबंटन करने के लिए किसी प्रस्ताव पर विचार नहीं करेगा।

(iii) पीपीपी परियोजनाओं के मामले में, अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के साथ अद्यतन दरमान के आधार पर वार्षिक पट्टा किराया के बारे में बोलीदाताओं को बोली लगाए जाने के समय स्वतः ही सूचित किया जाएगा। कंपटिव सुविधाओं के लिए आबंटित भूमि के मामले में, आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराये वार्षिक वृद्धि की अनुमोदित दर के साथ अद्यतन दरमान के आधार पर वार्षिक पट्टा किराया के अनुसार उपयोक्ता से वसूल की जाएगी।

II. लाइसेंस

1) बाहर सीमाशुल्क बंध क्षेत्र

सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर भूमि/भवन का लाइसेंस केवल पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए दी जाएगी और ऐसे मामलों के लिए जहां पट्टा आधार पर ऐसा आबंटन करने के लिए साध्य नहीं होगा। ऐसे लाइसेंस निविदा सह नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से सामान्य तौर पर प्रदान किए जाएंगे। ऐसे मामलों में जहां निविदा सह नीलामी संभव नहीं हो, भूमि/ढांचे अद्यतन संशोधित दरमान पर लाइसेंस आधार पर आबंटित किए जाएंगे। इसके अलावा, अन्य कार्यपद्धति और शर्तें जो सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि के लाइसेंसीकरण के मामले में लागू हों, लागू होंगी।

III अन्य शर्तें

1. वार्षिक वृद्धि और दरमान का संशोधन:

i) दरमान में निर्दिष्ट सभी दरों में इस मौजूदा किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद और उसके पश्चात प्रत्येक वर्ष के बाद स्वतः ही 2 प्रतिशत तक वृद्धि की जाएगी, और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी।

2. अन्य प्रभार

(क) किराये/लाइसेंस शुल्क के अलावा, पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों को निम्नलिखित अदायगी करनी होगी:

- (i) नगरपालिका कर यथा लागू
- (ii) उपरिच्युत के रूप में वास्तविक राशि पर वास्तविकताओं जमा 19.25 प्रतिशत की दर से बिजली प्रभार/पानी प्रभार, यदि बिजली/पानी केओपीटी स्रोतों से आपूर्ति किए जाते हैं।

ख) लाइसेंसधारियों/पट्टाधारियों को सभी वर्तमान तथा भविष्य दरों, सेवा करों, अधिभारों, करों, शुल्कों, प्रभारों, मूल्यांकनों, बहिर्गमों और किसी जोखिम के प्रति बीमा पॉलिसी के मामले में प्रीमियम जो भी अब हो अथवा इसके बाद किसी भी समय जो मूल्यांकित की जाए, किसी डिमाइंड भूमि और/अथवा किसी फैंवट्री और/अथवा भवन अथवा उसपर पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों द्वारा बनाए गए ढांचों अथवा उसके मामले में स्वामियों अथवा अधिग्रहणकर्ताओं सिवाय डिमाइंड भूमि के मामले में नगरपालिका करों की स्वामियों की हिस्सेदारी की अदायगी और निर्वहन की आवश्यकता होगी।

3. प्रतिभूति जमानत

प्रतिभूति जमानत निम्नवत् वसूल की जाएगी:-

क) पट्टों के मामले में —

(i) अपक्रंटे आधार पर पट्टे के मामले में, रु0 1/— प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से दो वर्षों के किराये के समकक्ष ब्याजमुक्त प्रतिभूति जमानत वसूल की जाएगी।

(ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर पट्टे के मामले में, अद्यतन किए गए दरमान के अनुसार दो वर्षों के किराये के समकक्ष ब्याजमुक्त प्रतिभूति जमानत वसूल की जाएगी।

(iii) देयताओं/नुकसानों के समायोजन के अधीन पट्टा अवधि के पूरा होने के बाद प्रतिभूति जमानत (बिना किसी ब्याज के) वापिसीयोग्य है।

ख) लाइसेंसों के मामले में:

(i) 11 माह लाइसेंस आधार पर भूमि/ढांचों/क्वार्टरों के आबंटन के मामले में, 3 (तीन) महीने के लाइसेंस शुल्कों (भूमि/ढांचों/क्वार्टरों के लिए मूल लाइसेंस शुल्क) के समकक्ष ब्याज मुक्त प्रतिभूति जमानत और 15 प्रतिशत प्रशासनिक जमानत भी वसूल की जाएगी।

(ii) यदि, लाइसेंसधारी अग्रिम रूप में प्रारंभ में प्रदत्त लाइसेंस शुल्क के लिए कुल लाइसेंस शुल्क अदा करने का चयन करता है तो केवल एक माह का लाइसेंस शुल्क (भूमि/ढांचों/क्वार्टरों के लिए मूल लाइसेंस शुल्क) और 15 प्रतिशत प्रशासनिक जमानत ब्याज मुक्त प्रतिभूति जमा रूप में जमा करवाई जाएगी।

(iii) प्रतिभूति जमानत देयताओं/नुकसानों के समायोजन के अधीन (बिना किसी ब्याज के) लाइसेंस अवधि के पूरा होने के बाद वापिसीयोग्य है।

4. अतिक्रमण के लिए नुकसान

अन्य उचित कार्यवाही शुरू किए बिना, प्रचलित किराया अनुसूची (एसओआर) के अनुसार किराये/लाइसेंस शुल्क की तत्संबंधी क्षेत्रीय दर के 3 (तीन) गुना की दर से अतिक्रमण के प्रथम माह के लिए केंपीटी की भूमि/भवन के अतिक्रमण हेतु वसूली की जाएगी। अतिक्रमण के अगले दो महीनों के लिए, प्रचलित दरमान के अनुसार किराये/लाइसेंस शुल्क की तत्संबंधी क्षेत्रीय दर के 5 (पांच) गुना की दर से नुकसानों की वसूली की जाएगी और उसके बाद यदि अतिक्रमण जारी रहता है तो नुकसानों की वसूली अतिक्रमण क्षेत्र के लिए प्रचलित किराया अनुसूची (एसओआर) के अनुसार किराये/लाइसेंस शुल्क की तत्संबंधी क्षेत्रीय दर के 10 (दस) गुना पर वसूली की जाएगी।

5. क्षतिपूर्ति

पट्टा/लाइसेंस की समाप्ति/निरस्तीकरण/निर्धारण की स्थिति में और उसका नोटिस प्राप्त होने के बावजूद अथवा उपयोगिता के खाता बदलाव पर पट्टा/लाइसेंस के समाप्त होने, कार्य आदि, यदि पट्टाधारी/लाइसेंसधारी अनाधिकृत रूप से परिसर को अधिग्रहण करना जारी रखता है तो पट्टेदार अथवा लाइसेंसधारी को परिसर के गलत उपयोग और अधिग्रहण के लिए तब तक अद्यतन दरमान के आधार पर वार्षिक पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क का तीन (3) गुना क्षतिपूर्ति अदा करना होगा जब तक खाली कब्जा पत्तन द्वारा प्राप्त नहीं कर लिया जाता है। यह प्रावधान बिना इस बार की ओर ध्यान दिए लागू किया जाएगा कि इसे पट्टा विलेख/लाइसेंस करार में शामिल किया गया है अथवा नहीं। अपक्रंटे आधार पर आबंटित भूमि के मामले में, वार्षिक किराया समकक्ष यथानुपात आधार पर परिकलित किया जाएगा।

6. किराये/लाइसेंस शुल्क आदि का भुगतान

(i) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर भूमि/भवन के भविष्य पट्टे के मामले में, वार्षिक किराया पट्टाधारियों द्वारा अग्रिम रूप में भुगतान किया जाएगा।

(ii) किराया/लाइसेंस शुल्क, भले ही डिमांड किया गया हो अथवा नहीं, उसके बाद जब किराया/लाइसेंस शुल्क आदि देय हों प्रत्येक माह के 15वें दिन को अथवा उससे पहले लाइसेंसधारियों/पट्टाधारियों द्वारा भुगतान किया जाएगा।

(iii) मार्गाधिकार अनुमति के मामले में, मार्गाधिकार अनुमति शुल्क, भले ही मांग किए गए हो अथवा नहीं, उसके बाद जब किराया/लाइसेंस शुल्क आदि देय हों प्रत्येक माह के 15वें दिन को अथवा उससे पहले संबद्ध पक्ष द्वारा भुगतान किया जाएगा।

(iv) कोई अन्य देयताओं की अदायगी भुगतान नोटिस जारी होने से पन्द्रह दिनों के भीतर पट्टाधारी/लाइसेंसधारी द्वारा की जाएगी।

7. दंडात्मक ब्याज

(i) बकाया किराये पर 12.00 वार्षिक दर से साधारण ब्याज। लाइसेंस शुल्क, क्षतिपूर्ति/व्यावसायिक प्रभार/जल प्रभार और अन्य मांगें (बिल/बीजक/डिमांड नोटिस में जैसा निर्दिष्ट किया गया हो) देय तारीख से वसूल किया जाएगा, यदि इसका देय तारीख के एक माह के भीतर इसका भुगतान नहीं किया गया हो। ब्याज की उपर्युक्त दर निम्नलिखित के लिए लागू होगी—

(क) सभी मौजूदा लाइसेंस और मार्गाधिकार अनुमतियां;

(ख) सभी भविष्य पट्टे, लाइसेंस और मार्गाधिकार तथा अन्य अनुमतियां;

(ग) क्षतिपूर्ति/अधिग्रहण प्रभारों के अधीन मौजूदा और भविष्य अधिग्रहणों के मामलों में।

(ii) तथापि, मौजूदा पट्टे तत्संबंधी पट्टों के प्रावधानों द्वारा शासित किए जाएंगे।

(iii) पट्टों/लाइसेंसों (पहले निर्धारित/समाप्ति किए गए) को दोबारा बहाल करने के मामलों में, जहां बिल/बीजक/डिमांड नोटिस जारी किया जाना बन्द कर दिया गया हो, लाइसेंसधारी/पट्टाधारी पट्टा/लाइसेंस की पुनःबहाली अवधि के लिए पूर्ववर्ती माह हेतु भुगतान के लिए देय तारीख रूप में प्रत्येक माह के 15वें दिन पर विचार करते हुए लागू ब्याज के साथ अदायगी करनी होगी।

(iv) ब्याज की वसूली के प्रयोजन के लिए 'देय तारीख' संबद्ध बिल/बीजक/डिमांड नोटिस में यथा उल्लिखित तारीख होगी, उपर्युक्त उप खंड—(iii) के अधीन शामिल मामलों के सिवाय।

8. भूमि नीति दिशानिर्देशों की अनुप्रयोज्यता

यदि इस अनुसूची की वैधता के दौरान किसी भी समय प्रचलित भूमि नीति दिशानिर्देशों के साथ उपर्युक्त प्रावधानों के बीच कोई विसंगति/मतभेद रहता है तो भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान प्रचलित होंगे।

(ख) **आयात/निर्यात कार्गो के अंतरण भंडारण के लिए गोदी इंटैरियर जोन के भीतर भूमि/ढके हुए स्थान के लाइसेंसीकरण के लिए:**

आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए डॉक इंटैरियर जोन के भीतर भूमि/ढके हुए स्थान का लाइसेंस निम्नलिखित निबंधन एवं शर्तों के अधीन अद्यतन दरमान दर पर निविदा सह नीलामी प्रक्रिया के लिए पुर्नकार्य किए बिना प्रदान किया जाएगा—

1.	लाइसेंस अधिकतम 11 महीनों की अवधि तक होगा। लाइसेंस की अवधि केओपीटी के विवेक पर नवीकृत किया जा सकता है। यदि लाइसेंसधारी लाइसेंस का नवीकरण करवाना चाहता है तो नवीकरण का आवेदन केओपीटी के संबद्ध प्राधिकरण को अग्रिम रूप में किया जाएगा।
2.	लाइसेंसधारी उसी प्रयोजन के लिए आबंटित भूमि/ढके हुए स्थान का उपयोग करेगा जिसके लिए लाइसेंस प्रदान किया गया है। उपयोगिता के प्रयोजन में किसी बदलाव की अनुमति नहीं होगी। आबंटित स्थान आगे किराये पर/सौंपा/स्थानांतरित नहीं किया जाएगा।
3.	क) लाइसेंस किसी भी साइड से 7 दिनों के नोटिस पर समाप्त किए जाने योग्य है। लाइसेंस को समाप्त करने के लिए किसी क्षतिपूर्ति हेतु किसी दावे पर विचार नहीं किया जाएगा।

	ख) आंशिक सरेंडर के लिए, सरेंडर किया जाने वाला क्षेत्र 1000 वर्ग मी. के गुणक में होगा।	
4.	लाइसेंसधारी केओपीटी द्वारा समय-समय पर जारी सभी नियमों और निर्देशों का पालन करने के लिए सहमत होगा। यदि लाइसेंसधारी ऐसे नियमों अथवा निर्देशों का अनुपालन करने से इंकार करता है तो पत्तन लाइसेंस समाप्त कर सकता है।	
5.	लाइसेंसधारी सभी नियमों अथवा विनियमों का अनुपालन करेगा जो समय-समय पर गोदी सुरक्षा अथवा विस्फोट विभाग अथवा किसी अन्य उपयुक्त प्राधिकरण द्वारा कार्यों के भंडारण के संबंध में जारी कर सकता है।	
6.	(i)	लाइसेंस के अधीन भंडारित कार्गो लाइसेंसधारी के सम्पूर्ण जोखिम और जिम्मेदारी पर होगा। लाइसेंसधारी आर्बटिड स्थान पर भंडारित कार्गो की सुरक्षा और अन्यों द्वारा ऐसे स्थान के किसी अनाधिकृत अधिग्रहण से बचने के लिए अपना स्वयं का चौकीदार तैनात करेगा।
	(ii)	लाइसेंसधारी आर्बटिड भूमि/डके हुए स्थान तथा इसके आसपास को साफ-सुथरा रखने और सही सेनेटरी स्थिति बनाए रखने के लिए अपनी स्वयं की व्यवस्थाएं करेगा।
	iii)	लाइसेंसधारी, अपनी स्वयं की व्यवस्थाओं पर, साइनबोर्ड प्रदर्शित करेगा जिसपर लाइसेंसधारी का नाम, प्लेट सं. और लाइसेंस की वैधता का उल्लेख किया जाएगा।
7.	प्रचलित दरमान (मद सं. 1(ग)) के अनुसार लाइसेंस शुल्क के भुगतान के अलावा, लाइसेंसधारी नगरपालिका कर अदा करेगा, यदि अपेक्षित तथा यथा लागू हो।	
8.	दरमान की मद सं. III(7) के अधीन निर्धारित लाइसेंस शुल्क मौजूदा किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से स्वतः वृद्धि की जाएगी और उसके प्रत्येक वर्ष के बाद, और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष हेतु प्रचलित अनुसूचित किराया माना जाएगा और सभी ऐसे लाइसेंसों/अधिग्रहणताओं पर लागू होंगी।	
9.	प्रारंभ में प्रदत्त लाइसेंस अवधि के लिए कुल लाइसेंस शुल्क अग्रिम रूप में प्रदान किया जाएगा और एक केवल एक माह का लाइसेंस शुल्क (अर्थात् भूमि पार्सल के लिए) 1 माह हेतु भूमि पार्स के लिए मूल लाइसेंस शुल्क और/अथवा ढांचे के लिए 1 माह के लिए ढांचे हेतु मूल लाइसेंस शुल्क प्रतिभूमि जमानत (एसडी) रूप में जमा किया जाता है। एसडी संबद्ध भूमि और/अथवा ढांचे के कब्जे को खाली, शांतिपूर्वक कब्जा केओपीटी को हस्तांतरित किए जाने पर लाइसेंसधारी को केओपीटी को देयताओं, यदि कोई हों, के समायोजन के बाद वापिस कर दी जाएगी।	
10.	लाइसेंसधारी द्वारा भूमि तथा रेलवे ट्रैकों के अतिक्रमण अथवा अनाधिकृत अधिग्रहण पर पत्तन संपत्तियों को हुए नुकसानों के रेविटिफिकेशन की लागत के अलावा अनुसूचित लाइसेंस शुल्क के दस गुना की दर से जुर्माना अदा करना होगा। यदि लाइसेंसधारी ऐसा करने के लिए नोटिस के बावजूद अतिक्रमित क्षेत्र से कार्गो को हटाने में विफल रहता है तो कार्गो लाइसेंसधारी के जोखिम तथा लागत पर पत्तन द्वारा कहीं और हटा दिया जाएगा और सामान्य दर के दस गुना की दर से दंडात्मक लाइसेंस शुल्क ऐसे हटाए गए कार्गो द्वारा अधिग्रहीत स्थान पर वसूल की जाएगी।	
11.	लाइसेंस की समाप्ति/निरस्तीकरण/निर्धारण के बाद, यदि लाइसेंसधारी इसे अनाधिकृत रूप से अधिग्रहीत करना जारी रखता है तो लाइसेंसधारी को कब्जा खाली किए जाने तक निम्नलिखित दरों पर गलत उपयोग तथा अधिग्रहण के लिए क्षतिपूर्ति का भुगतान करना होगा:—	
	प्रथम 30 दिन	प्रचलित दरमान के अनुसार दर का 3 गुना
	अगले 30 दिन	प्रचलित दरमान के अनुसार दर का 5 गुना
	60 दिनों के बाद लगातार अनाधिकृत अधिग्रहण	प्रचलित दरमान के अनुसार दर का 10 गुना
12.	(i)	लाइसेंस शुल्क, क्षतिपूर्ति प्रभार, लागू सेवा कर के साथ अन्य देयताएं बिलों/बीजक अथवा मांग नोटिस में विनिर्दिष्ट देय तारीख के भीतर भुगतान करना होगा, सिवाय नीचे उप खंड-(iii) के अधीन शामिल मामलों।
13.	लाइसेंस शुल्क लाइसेंसधारी द्वारा चिह्नांकन पर पाई गई भूमि के वास्तविक क्षेत्र के अधिग्रहण और भूमि के कब्जे के हस्तांतरण की तारीख से वसूल किया जाएगा।	
14.	लाइसेंसधारी केओपीटी संपत्तियों को नुकसान नहीं पहुंचाएगा। यदि, तथापि, नुकसान पहुंचाया जाता है तो लाइसेंसधारी को खुद की लागत पर नुकसान को ठीक करना होगा और केओपीटी की संतुष्टि की व्यवस्था करनी होगी।	
15.	एकल लाइसेंसधारी को लाइसेंस पर दिया जाने वाला न्यूनतम क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर होगा।	

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 22nd May, 2017

No. TAMP/62/2016-KOPT.— In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of Schedule of Rent for the Lands and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/62/2016 – KOPT

The Kolkata Port Trust

Applicant

QUORUM

(i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

(ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 29th day of March 2017)

This case relates to the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of Schedule of Rent (SOR) for the Lands and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia.

2. The existing rate structure for Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia was approved by this Authority vide Order No.TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011. This Order was notified in the Gazette

of India on 8 March 2011 vide Gazette No 47. The SOR came into effect from 7 April 2011 after expiry of 30 days period from the date of notification of the Order in the Gazette and was valid for a period of 5 years i.e. upto 6 April 2016.

3.1. Just few days prior to the expiry of the validity of the Rent Schedule, the KOPT vide its letter dated 17 March 2016 had stated that it had engaged M/s Colliers International for valuation of land/ structure for revision of Rent Schedule and that the Valuer is expected to submit the draft Valuation report by 30 April 2016. In view of this time lag and further time required for analyzing the report etc., the KOPT had requested this Authority to extend the validity of the Rent Schedule for the lands and buildings of KDS and HDC for a period of 6 months, with effect from 7 April 2016.

3.2. This Authority had considered the request made by KOPT and had, vide its Order No. TAMP/7/2010-KOPT dated 30 March 2016, extended the validity of the Rent Schedule for the lands and buildings of KDS and HDC for a period of 6 months i.e. upto 6 October 2016. This Order was notified in the Gazette of India on 21 April 2016 vide Gazette No 139. Vide the same Order, the KOPT was also directed to file its proposal for revision of Rent Schedule, latest by 30 June 2016, following the amended Land Policy Guidelines, 2014, issued by the Government of India.

4.1. In this backdrop, the KOPT vide its letter no. Lnd 464/F/RFC/XVII/Addl/16/2287 dated 29 September 2016 has filed its proposal for revision of SOR for the Lands and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia.

4.2. On being reminded, the KOPT vide its letter no. Lnd.464/F/RFC/XVII/Addl/16/2570 dated 28 October 2016 has furnished the proposed Rent Schedule along with conditionalities for KDS. The KOPT also requested to read the Note (1) at Page no. 1 of Annex – IV, as follows rectifying a minor typographical error:

“If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned (f)-(i), (ii) & (iii), 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charges extra over the rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.”

5.1. The salient points of the Valuer's Valuation report for lands at Kolkata Dock system (KDS) and Haldia Dock Complex (HDC), as detailed in the Land Allotment Committee (LAC) Report are given below:

(i). **For KDS**

(a). Valuation of Land:

- (i). The Land parcels of KDS have been divided in several Clusters depending on their geographical location and relevant parameters. Such cluster have been sub-divided into 1 to 4 value areas depending on the infrastructure available which would affect the value of Land.
- (ii). State Government Ready Reckoner is not available in West Bengal.
- (iii).
 - (a). The transaction of neighbouring land parcels referred to in the valuation report, were mostly for free-hold, developed land for non-industrial purpose.
 - (b). The rates of transactions so obtained have been enhanced by 2% p.a. to arrive at the current value, wherever required.
 - (c). As the individual value areas have several transactions of different magnitudes, average rate of actual relevant transactions within last three years in the vicinity of such areas, obtained from the Sub-registry offices and also from Colliers International own database, have been used to derive the market rate to even out the inconsistencies in individual transaction.
- (iv). Land parcels of KDS are mostly allotted on lease for extension/ continuation of existing industry and also for storage and warehousing-related purposes and other allied activities.
- (v). The land parcels of KDS is subject to various restrictive covenants (like prohibition on sub-leasing, requirement of obtaining prior sanction of KOPT for construction, transfer of lease, mortgage, etc.), as mentioned in Land Policy Guidelines.

- (vii). The actual site conditions in Port areas are not comparable with the adjacent areas or other parts of the city. The roads and drainage in Dock and Howrah areas are not maintained by civic authorities though public thoroughfares run through such areas. There is hardly any street illumination in Dock area which has affected business of several plots particularly in Empty Containers yards. Respective vehicular movements, shortage of parking facilities, encroachment and restrictions on new industry have affected revenue potentials of such plots adversely. There has been recurrence of accidents, incidents of water-logging in Port areas. The debate between port authorities and civic authorities regarding the responsibilities of maintaining the infrastructure in port areas is still continuing.
- (vii). While arriving at a base market rate for a specific value area, following factors have been applied, to remove the inconsistencies between value areas and comparables:
- (a). **Listing Discount:** This factor refers to the discounting for negotiation/ bargaining between the prospective buyer and prospective seller, on the listed/ quoted price of the seller from the data base of the valuer, since the actual transaction cost is not known. The factor is 5%, wherever applicable.
 - (b). **Time Adjustment:** This factor has been applied on the transaction value obtained from SRO, where actual transaction took place more than a year ago, in order to update the same on the date of valuation. An annual escalation of 2%, in line with the provisions of the existing SOR has been applied.
 - (c). **Land Use:** It refers the permissible use of the site as per Land Use Plan of KOPT which is based on LUDCP of KHDA, except certain minor modification. In the port area, all permissible usage as per LUDCP except residential purpose, are generally allowed. As the land price depends on the usage, the land price having industrial usage only, remains on much lower side in comparison to the land having residential or commercial or mixed usage. Discount @ 25% has been allowed and this would be uniform for all areas under KDS.
 - (d). **Infrastructure Adjustment:** As already detailed above, the actual site conditions in port areas are not comparable with the adjacent areas or other parts of the city. Comparatively poor road and drainage condition, absence of street illumination in Dock area, restrictive vehicular movements, shortage of parking facilities, encroachment and restrictions on new industry, etc. have been duly factored in while comparing with subject land parcels, by using appropriate adjustment factors (varying from +10% to -25%).
 - (e). **Ownership:** This factor refers the type of ownership attached with the land. The subject sites within KDS generally have leasehold right for 30 years. Leasehold land parcels are priced lower than the freehold ones. Transaction of leasehold property is very rare. In and around Kolkata, the factor varies between 10 -20% depending on location. A discount factor of 15% is considered.
- (viii). The valuer has recommended that Annual Yield to be 6% of the market valuation considering the present trend in Kolkata region. The proposed Annual escalation has been recommended as 2.5% on the basis of market survey. Both are in conformity with the Land Policy Guidelines.
- (ix). Rate of rent per 100 s.m. per year under different rental zones has been calculated @ 6% of the respective valuation.
- (x). Accepted tender rates have been considered with appropriate updation @ 2 % per annum, wherever applicable. Certain tender have been found to be very high and not in consistence with the general rate pattern of a particular geographical zone. Some of such rates have been obtained through well contested auctions between certain desperate bidders. The element of competition in auction makes them unsafe guides for determining the market

value. Valuer is of the view that certain contested auction rates may not be considered while formulating a general rate for the entire zone (e.g. tender derived rate in Zone No. 1).

- (xi). There have been certain in-built anomalies in the existing rent schedule of KOPT in respect of certain zones. In recent past, KOPT had to recommend reduction of TAMP approved rate in respect of a particular zone (Harimohan Ghosh Road) retrospectively from 2011. In Dhohitalao zone, KOPT is in process of re-assessment of 2011 notified rate. In Howrah area, due to certain external factors, rates of private land have shown unprecedented increase which is not in conformity with the general market trend. As the Rent Schedule will have impact on several existing occupants, it has been recommended that the hike in rate may be capped at 100% of the existing rates (i.e. of updated SOR rate as of 7.04.2016). The recommended values have been moderated accordingly.
- (xii). The size of land area affects the value of plots. So far, KOPT has been following the principle of belting [i.e. higher rate of rent for first 50 m from the main road and lower rate of rent beyond 50 m from the main road] which, in turn, allowed lower average unit rate for larger plots. Valuer is also in agreement with such principle. Accordingly, it is recommended that the derived rates would be applicable for 1st belt only. Second belt would be charged uniformly at 80% of the 1st belt rates. However, the belting should be uniform and applicable for all zones where it has been allowed in the schedule rent of 2011. In other words, the areas within 1st 50 mtrs of road will be charged at belt rate for all such zones and areas beyond such 1st belt, would be charged 2nd belt which will be 80% of 1st belt rate.
- (xiii). The valuer has considered individual road access width and appropriate discount/ premium has been applied on the basis of positional advantage/ disadvantage. It is an obvious fact that frontage or abutment of two roads adds value to residential and commercial complexes, as there are always preferential use of certain direction for sunlight and airflow. For storage purpose, such preferential use is hardly there. For industrial, storage and warehousing uses, additional entry and exit points often lead to reduced area utilization within such plots. In many existing leases it has been noticed that the additional road has never been utilized at all. It has also been noted that levy of additional rental for plots abutting more than one road has been unique to KDS land and there has been no such provision for KDS structures. In KDS, conscious efforts have been made in the last rent schedule proposal to reduce the weightage of such additional roads from 20% or 15% to 15% uniformly. In order to bring uniformity, valuer is of the opinion that no separate escalation for abutting additional road requires to be applied.
- (xiv). Valuer has recommended to retain the clause for levying 15% extra for railway plots, as such plots are beneficial for dispersal /aggregation of cargo/ materials which add value to the intended purpose for such plots.
- (xv). The impact of Floor Area Ratio (FAR) in valuation exercise has not been considered as the basic parameter influencing FAR i.e. the means of access width, has been duly factored in while computing the rates of sub zones within clusters. Moreover, for the permitted uses in port land like, CFS and/ and or warehousing, multi storied construction is not often favoured.
- (xvi). Following the principles narrated above, there was anomaly in the proposed rate structure in respect of Sonapore Road which in spite of being Branch Road, fetched higher rate in tender than the main road i.e. Hyde road and Hyde Road Extension. In view of this, it has been recommended to cap the rate for Sonapore Road to the average of rates recommended for Hyde Road and Hyde Road Extension, as the Sonapore Road branches out from the crossing of the aforesaid roads.
- (xvii). As basic valuation has been done considering the end use as industrial use only and since certain commercial and other uses are permitted in port land, the base rates are require to be enhanced for such non-industrial uses. Valuer has recommended that, instead of the extant provision of charging 250% extra

only in cases of shops, refreshment stalls, weigh bridges and petrol pumps, KOPT may consider charging 35% extra (valuer has recommended 50% extra) on base rate for lease/ licence/compensation for all general non-industrial use, except the following, in Order to bring uniformity:

- Govt. and govt aided educational Institutions and Research organizations
- Transport Facilitates and relate uses
- Govt. and Charitable Hospitals
- C.F.S, general storage, warehousing and parking (vehicle and container) facilities
- Office space for its own use of lessee only, on maximum 10% of the allotted land.
- All public utility projects, Govt. organizations/ department for the purpose of carrying out sovereign/ security/statutory functions,
- All way leave permissions

[As per definition given in KOPT's Land use Plan, "Industrial building" that is so to say any building or structure or part thereof used principally for fabrication, assembly and or processing of goods and materials of different kinds. Such building shall include laboratories, power plants, smoke houses, refineries, gas plants, mills, dairies, factories and workshops.]

(b). Valuation of structures:

- (i). Valuation of structures has been done by estimating the depreciated replacement cost method. The depreciated replacement cost of the building is estimated by ascertaining its replacement cost with the same utility and deducting accrued depreciation on the replacement cost.
- (ii). Prevailing Plinth Area Rates (PAR) of CPWD have been considered to arrive at the Current Replacement Cost (CRC) of the buildings. The Re-valued value After Depreciation (RVAD) of the buildings have been derived after due consideration of its depreciation. Since CPWD rates are based on the price levels of the year 2012, the same has been appropriately updated.
- (iii). Value of land on which the building is situated is considered with further addition for circulation area @ 10% of the area of building. RVAD of the building is then added to this computed cost of land to arrive at the market value for computation of annual rent of buildings and structures. The Annual Rent has been calculated @ 6% of the market value.
- (iv). For multi-storeyed warehouses, the rent of the upper floors have been reduced, since the upper floors are expected not to attract as much tenants as the ground floor. The entire yield of 6% is distributed between the floors, so that –
 - (a). the rent of the first floor is 70% of the rent of the ground floor and
 - (b). the rent of the second floor and above is 50% of the rent of the ground floor.
- (v). As most of the structures are allotted on license basis, the license rates obtained through tenders after 2011 have been considered and duly updated with annual escalation of 2%, wherever required.
- (vi). It has been seen that in tender for few structures, abnormally high rates have been obtained in comparison to the valuer's derived rate as well as updated Schedule of Rent. As the Rent Schedule will have impact on several existing occupants and considering the fact that use of structures is limited compared to use of land as space is a constraint here limited the potential return, it has been recommended that the hike in rate of rent of buildings/ structures may be capped at 75% of the existing rates (i.e. updated SOR rate). The recommended values have been moderated accordingly.

- (c). The rate of simple interest on unpaid outstanding estate dues may be kept unchanged at 14.25% per annum, in view of the present bank rate.

- (d). The rates of way leave license fee have been rationalized for simplicity of calculation on geographical zone basis taking into consideration the highest rates of the zones. The way leave license fees will be charged on upfront basis henceforth for new way leave permissions.

(ii). **For HDC**

The methodology adopted by the valuer for valuation of HDC is identical in broader sense, except the following:

- (i). The yield for structure at HDC has been considered to be 9% per annum of the market value.
- (ii). The Escalation rate for the proposed SOR has been considered as 2.0% per annum.

5.2. Accordingly, the KOPT has sought approval for the following:

(A). Haldia Dock Complex (HDC) (page no. 168-190/c)

(i). For Lands:

SI No.	Description Land	Rate of Rent/ Licence fee per 100 sq.m. per month. (in ₹.)
(a)	Residential Zone	1604.00
(b)	Industrial Zone	1080.00
(c)	(i) Dock Interior Zone (inside Custom bonded area) [bare Land]	2628.00 *
	(ii) Dock Interior Zone (inside Custom bonded area) [hard Stand]	4086.00 *
(d)	Proposed Dock Interior Zone	2044.00
(e)	(i) Dock Zone [bare land]	1459.00
	(ii) Dock Zone [hard Stand]	2917.00
(f)	(i) Commercial Zone for Offices, Banks, Workshops, Repair Shops (excluding Automobiles), cold storages etc.	2918.00
	(ii) Commercial Zone for Shops, Markets, Nursing Homes, Medical Clinics, Hotels & Restaurants (without Bar), Service Stations, Repair Shops (Automobile) Weighbridge etc.	3891.00
	(iii) Commercial Zone for Cinema House, Hotel & Restaurant (with Bar) etc.	3969.00
(g)	Kukrahati	474.00
(h)	Panskura	1206.00

* These rates are not applicable in case of allotment on ship-to-ship basis for storage of import/export goods inside Dock Interior Zone.

NOTE : (1) If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned in (f) - (i), (ii), (iii) above, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charged extra over the land rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.

(The changes as proposed by KOPT vide its letter dated 28 October 2016, as brought out earlier have been incorporated in

the above note.)

- (2) In the event of utilisation of land for mixed purpose i.e. office-cum-residential, the rent chargeable shall be simple average of applicable rents for the specific usage.

(ii). **For Buildings:**

SI No.	Zone, Location and other description		Rate of Rent/Licence fee per sq.m. per month. (in ₹.)
(a)	<u>Pucca roofed structure.</u>		
	(i)	Residential Zone	81
	(ii)	Industrial Zone	77
	(iii)	Dock Interior Zone	93
	(iv)	Dock Zone	93
	(v)	Commercial Zone	103
(b)	<u>AC/CI roofed structure</u>		
	(i)	Residential Zone	63
	(ii)	Industrial Zone	62
	(iii)	Dock Interior Zone	73
	(iv)	Dock Zone	71
	(v)	Commercial Zone	85
	(vi)	Kukrahati	62
(c)	<u>Tower Building</u>		140
(d)	<u>Quarters/Dormitories</u>		
	(i)	Dormitories (pucca roofed)	76
	(ii)	"A" type quarters	92
	(iii)	Modified "A" type quarters	91
	(iv)	"B" type quarters	91
	(v)	Modified "B" type quarters	91
	(vi)	"C" type quarters	111
	(vii)	"D" type quarters	150
	(vii i)	Officers' Hostel	93
	(ix)	Jawahar Tower	140
(e)	Market for Perishable goods		60
(f)	Retail Market		76
(g)	Shopping Centres at Durgachak		61
(h)	Shopping Centres at Chiranjibpur		61
(i)	Township Market opposite to Makhan Babur Bazar		44
(j)	Township Marketing Centre (near Helipad Ground)		62
(k)	Goonties		76

	Permission fee for construction/installation of microwave tower, pole (excluding electric/telephone line), antenna etc, on land/ building will be charged	
5.	Licence fee for Durgachak Mini Market for plots measuring about 13.936 Sq.M each	₹. 700.00 per month per plot
6.	Recovery of Hawker charges iii) For bare chatal	₹. 2/- per day irrespective of area
	iv) For hardstand chatal	₹. 2/- per day per sq. mtr.
7.	For licensing of open / covered space inside Dock Interior Zone for storage of import / export goods, the licence fee will be charged at the following rates per 100 Sq.M. per Month.	
(a)	Open space :	
	(i) Bare land	4225.00
	(ii) Hardstand land	6570.00
(b)	Covered space :	
	(i) Pucca roofed	13917.00
	(ii) AC/CI roofed	10437.00
8.	(i) Processing Fee: Processing fee (excluding applicable taxes) for scrutiny of proposals of new construction and addition/alteration of existing approved structures (except way leave related cases) on leasehold premises only. However, the following structures will be exempted from payment of the said Processing fee:- (a) Septic Tank (b) Water reservoir (c) Cycle Stand (d) Pump room (e) Generator room (f) Bus stand (g) School	@ ₹.5000/- per proposal
9.	Lease Deed form and preparation cost	₹. 5000/- per lease
10.	Re-survey Fee : (i) Resurvey fee for the first acre or part thereof to be recovered from the lessee requiring re-demarcation of the plot after handing over possession of the land concerned. (ii) Resurvey fee for land area beyond one acre to be recovered from the lessee requiring re-demarcation of the plot after handing over possession of the land concerned	₹. 5000/- ₹. 1000/- per acre or part thereof over and above 1 acre

(B). Kolkata Dock System (KDS) (page no. 461-475/c)**(i). For Lands:**

(in ₹)

Sl. No.	Location & Description of Land	Recommended Rate (1st belt) (per 100 sq.m per month)	Recommended Rate (2nd belt) (per 100 sq.m per month)
1	Circular Garden Reach Road from Satya Doctor Road to Bascule Bridge.	4859	3887
2	Circular Garden Reach Road from Bascule Bridge to Gate No. 5; N.S.D.	4859	3887
3	Circular Garden Reach Road from Gate No. 5; N.S.D. upto Gate No. 9, N.S.D. (new diversion portion) including lands on the new roads off the road.	4859	3887
4a	Garden Reach Road from Hastings Bridge to Tidal Basin	4165	NA
4b	Watgunge	4326	NA
5a	Garden Reach Road from Tidal Basin to Gate No. 3, N.S.D.	4165	3332
5b	Brace Bridge Road and BISN Jetty adjacent area	4165	NA
6	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	4,135	3308
7a	Hide Road and Hide Road Extension (up to crossing of towards JJP Road) both sides and Mint Place and Roads at JJP	3,893	3115
7b	Hide Road Extn. after Crossing of JJP Road	5421	4337
8	Nimak Mahal Road and Dumayne Avenue	4407	3526
9	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads except specified otherwise.	4962	3969
10	Sonapur Road.	4657	3726
11	Oil Installation Road and other roads in Paharpur area.	4126	3301
12a	Remount Road (between Diamond Harbour Road & Bhuikailash Road).	5421	4337
12b	Remount Road (between Bhuikailash Road & Coal Dock Road) and Coal Dock Road and EJC	5421	4337
13	Dock West Road	3893	3115
14	Dock Eastern Boundary Road including adjacent Roads except otherwise specified	4135	
15a	Diamond Harbour Road (Western side) from Majherhat Bridge to Seamen's House).	6277	5022
15b	Boat Canal & Diamond Harbour Road (Eastern side).	7088	

16	Taratata Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place	5706	4565
17	Taratata Road from Budge Budge Road to Circular Garden Reach Road	5706	4565
18	Hari Mohan Ghosh Road.	3,105	
19a	Ramnagar	2,999	
19b	Suriman & Alifnagar Road.	2,585	
20	Sonai Road	3701	
21	Land within custom bound areas of KPD, NSD, G.R. Jetty for purposes other than cargo storage	4838	
22	Land within custom bound areas for cargo storage	6388	
23a	Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, N.T Shed & R.I.M. Dock Yard.	4135	
23b	Land at Brooklyn Depot	4126	
24	Daighat	4326	
25	Chetla Road	5421	
26	Chetla Station Back Land	2175	
27	Chetla Station Yard plots	2175	
28a	Sonai	4126	
28b	Durgapur siding	5135	
28c	Coal Berth	4407	
28d	Gravel Siding	4407	
28e	Hide Shed Dump, Hoboken Road and Old Garagacha Road	3893	
28f	Dhobiatalao Container Park	5489	
KOLKATA			
29	Cossipore area from Gun Foundry Road to Chitpore Lift Bridge and Turner Road	6081	4865
From Chitpore Lift Bridge TO Ahiritola Street			
30a	From Chitpore Lift Bridge to Schalch Street (Koomartooly)	14571	
30b	From to Schalch Street (Koomartooly) to Ahiritola Street	12953	
From Ahiritola Street TO Nimtollah Burning Ghat Road			
31a	Strand Bank Road from Ahiritola Street to Nimtolla Burning Ghat Road	13478	
31b	Nimtollah Burning Ghat Road (North side)	13478	
31c	Strand Road from Ahiritola Street to Nimtollah Burning Ghat Road including Maharshi Debendra Road	15046	12037
From Nimtolla Burning Ghat Road TO Jorabagan Cross Road			
32a	Strand Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	15046	12037

32b	Jorabagan Cross Road (North side), Cross Road Nos. 13 & 16.	12851	
32c	Strand Bank Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	13478	
32d	Cross Road Nos. 13/1, 14, 15 & 17.	11911	
32e	Nimtollah Burning Ghat Road (South side).	12851	
From Jorabagan Cross Road to Adya Sradhya Ghat Road.			
33a	Strand Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	15046	12037
33b	Strand Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	15046	12037
33c	Strand Bank Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	13478	
33d	Strand Bank Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	13478	
33e	Adya Sradhya Ghat Road (North side).	12851	
33f	P.C. Tagore Ghat Road.	12851	
33g	Cross Road No. 8.	11911	
33h	Cross Road Nos. 9, 10 & 11.	11911	
33i	Jorabagan Cross Road (South side), Cross Road Nos. 12	12851	
33j	Pathuria Ghat Cross Road	13478	
From Adya Sradhya Ghat Road TO Jagannath Ghat Road			
34a	Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	14470	11576
34b	Strand Bank Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	13478	
34c	New C.I.T Road (Cross Road No. 5)	12851	10281
34d	Adya Sradhya Ghat Road (South side) Jagannath Ghat Road (North side)	12851	10281
34e	Cross Road No. 6 & 7	11911	
Jagannath Ghat Road to Howtah Bridge			
35a	Strand Road from Jagannath Ghat Road to Mint Garden	15046	12037
35b	Strand Bank Road from Jagannath Ghat Road to Howrah Bridge	15046	
35c	Jagannath Ghat Road (South side)	12694	10155
From Howrah Bridge. Mullick Ghat & Adjoining Area TO Calcutta Jetty No. 9			
36a	Strand Bank Road from Howrah Bridge to Mullick Ghat	14765	
36b	Strand Road near Mullick Ghat Pumping Station	15046	12037
36c	Old Howrah Bridge Approach Road adjacent to the same	15064	12051

37	Land at Chandpal Ghat, Outram Ghat and Babu Ghat including Land at Strand Road from Howrah Bridge Approaches to Chandpal Ghat (Western Side) including strips of land between Strand Road and River	14633	
38(i)	Land at Tukta Ghat including riverside Land upto Tolly's Nullah from Tuktaghat	5168	
38(ii)	Land from Chandpal Ghat to Tukta Ghat	9901	
Land at Howrah			
39	Chandmari Ghat, Howrah Station	13999	
40	Nityadhan Mukherjee Road (Telkal Ghat).	3101	
41	Strand Road, Howrah.	4135	
42a	Upper Foreshore Road.	3619	
42b	Mullick Ghat Road.	3101	
42c	Cross Road No.1	3101	
43	Cross Road Nos. 2, 3 & 4.	3101	
Grand Foreshore Road River Side			
44a	Portion on the north of Banstalla Ghat Road.	3101	
44b	Portion on the south of Banstalla Ghat Road.	3101	
45	Chintamoni Dey Bathing Ghat Road.	2585	
Banstalla Ghat Road			
46a	North side.	2585	
46b	South side.	2585	
Foreshore Road			
47a	From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road	2585	2068
47b	From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.	3428	2742
48	Jagat Banerjee Ghat Road , Shibpore Ferry Ghat Road and NO 1 Riverside Road	7403	
Shalimar Yard			
49a	Foreshore Road East Side	4135	3308
49b	Foreshore Road West Side	2678	2142
50	Duke Road	2678	
Foreshore Road (Timber Pond)			
51a	High Land	1100	
51b	Low Land	808	
52a	Bandhaghat	4743	
52b	Golabarighat	4743	
52c	Near Howrah Bridge Pier (Howrah Side) area	13999	
53	Budge Budge	1043	
54	Roychak	1177	

55	Hooghly Point	536	
56	Falta	421	
57	Balagarh	245	
58	Jellingham	21	
59	Gangrachar	21	
60	Diamond Harbour	814	
61	Khejuri	54	
62	Shimurali	518	
63	Durgapur	322	
64	South Khalichar	21	
65	Baharampur	1333	
66	Nischintapur	342	
67	Pyradanga	13	
68	Saugor	116	
69	Fresergunj	203	
70	Moyapur	500	
71	Swarupgunj	1047	
72	Nabadwip	45	

(ii). **For Warehouses and Buildings:**

	Location & Description of Structure	Recommended Rate (per 100 sq.m per month)
1	ARMENIAN GHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	25983
ii	First Floor Godowns	18189
2	Calcutta Jetty Shed No. 1	23501
3	CANNING WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	25983
ii	First Floor Godowns	18189
iii	Second Floor Godowns	11684
4	CLIVE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	23501
ii	First Floor Godowns	16450
iii	Second Floor Godowns	11684
5	FAIRLIE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	23501
ii	First Floor Godowns	16450
iii	Second Floor Godowns	11684
6	CANNING WAREHOUSE(ANNEXE)	
i	Ground Floor Godowns	25983
ii	First Floor Godowns	18189
8	Import Warehouse (8 compartments)	23501
9	Import Warehouse South.	23501
10	Calcutta Jetty Shed No. 4	23501
11	Calcutta Jetty Shed No. 5. (Northernmost Bay).	23501

12	P-221/2, STRAND BANK ROAD	
i	Ground Floor (Shops).	30868
ii	Ground Floor (Godowns).	23501
iii	Ground Floor Annexe	12926
iv	Second Floor	19586
v	Top Floor.	19586
13	"A" SHED JAGANNATH GHAT	
i	Ground Floor	14072
ii	First Floor	9850
iii	Office space on the Top Floor	7036
iv	Miscellaneous structure attached to the Warehouse such as Darwans Quarters Cook Houses etc.	8443
14	R.D.F. Godowns at Jagannath Ghat Road.	20579
15	Jagannath Ghat Godowns	21829
16	PATHURIAGHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns (Compartment Nos. 1 to 5)	18346
ii	First Floor Godowns (Compartment Nos. 6 to 10)	9608
iii	Ground Floor Pucca Godowns Nos. 12 to 17/2 (C.I.Roof).	18346
17	Nimtallah Station Shed.	18920
18	SAHEB BAZAR GODOWNS	
i	Nos. 3, 3A, 4 & 4A	15766
ii	Godown No. 5	14823
19	Ruthtala Station Road	13983
20	BAGHBAZAR WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godown No. 1	13419
ii	First Floor Godown No. 2 & 4, access by two wooden ramps	9393
21	Cossipore Receiving Shed	9912
22	4 shop rooms with verandah at Armenian Ghat	18049
23	Shed at Outram Ghat	19319
24	OTHER STRUCTURES	
i	Building with pucca roof	4228*
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	3223*
iii	Building with C.I. roof	2629*
	DOCK	
25	HIDE ROAD GODOWNS	
i	Godowns, enclosed verandah & miscellaneous closed floor space	10338
ii	Open sided verandah space	5169
26 i	Hoboken sheds (including naval transit sheds)	8955
26 ii	Brooklyn T.N. Shed	7762
26 iii	Brooklyn T.G. Shed	8150
27	Jinjinrapole Sheds	9186
28	Structures/ Rooms In any Zone (not covered within mentioned within zones)	
i	Building with Pucca Roof	5035*
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	4028*
iii	Building with C.I. roof	3287*
29	Kantapukur Sheds	8955
30	TEA WAREHOUSES	
i	Hide Road Warehuse	7960
ii	Sale Tea Warehouse	9023
	First Floor Rate 70% of Ground Floor Rate	6316
	2nd floor and above	4512

iii	Sale Tea Warehouse (Annexe)	7932
iv	Lybian Depot Warehouse	
a	Ground Floor	11615
b	1st Floor	8130
c	2nd Floor upwards	6960
v	T.T. Sheds	6960
	1ST Floor	4449
vi	T.T. Sheds Extension	6960
31	Import Warehouse "A" N.S.D.	
	Ground Floor	6407
	1st Floor	4997
	2n Floor upwards	3661
	HOWRAH	
32	SHED AT 14 FORESHORE ROAD, RAMKRISTOPUR	
i	Ground Floor Space	6667
ii	First Floor Space	4667
33	Station Shed (North) Ramkristopur	7033
34	Station Shed (South) Ramkristopur	7033
35	New Goods Shed Ramkristopur	7033
36	Structures at 109, Foreshore Road, Ramkristopur	7124
37	Nissen Sheds at 108, Foreshore Road, Ramkristopur	6967
38	Small office Building at Timber Pond	3142
	BUDGE BUDGE	
39	Budge Budge Godown / Sheds	4370
	OTHER STRUCTURE	
40i	Building with pucca roof	4228*
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	3223*
iii	Building with C.I. roof	2629*
41	Gangway and Pontoon of KoPT	1,28000 (pmL.S)**
42	Gangway and Pontoon of Party	9000-per month (L.S) #

* Land Cost of respective zones to be added for final rate.

** including foreshore occupation charge where Approach and/or back land belongs to KOPT only

including foreshore occupation charge subject to minimum of ₹ 27000/- where Approach and/ or back land belongs to KOPT only

5.3. The KOPT has also furnished the Minutes of the LAC meeting in respect of KDS estates held on 22 July 2016 and Minutes of the LAC meeting in respect of HDC held on 2 August 2016.

5.4. The KOPT has stated that the Board of Trustees of KOPT in its meeting held on 24 August 2016 has approved the rates proposed by the LAC prepared on the basis of Valuation report submitted by M/s Colliers International (India) Property Services Pvt Ltd., who was engaged by the KOPT as a valuer for the valuation purpose and also other factors, in terms of "Land Policy Guidelines 2014 – Clarification with modification" issued by the Ministry of Shipping on 17 July 2015. The copy of the Minutes of the Board is furnished by KOPT. From the Minutes of the Board Meeting furnished by KOPT, it is seen that the Board of Trustees have resolved to recommend the proposed SOR for KDS and HDC, provided the capping for the land at KDS may be done at 75% of the existing rates.

5.5. The KOPT has proposed to implement the SOR prospectively for the following reasons:

- (a). Occupants of many lands parcels and structures of KOPT under license within Customs bound area, have surrendered or are in the process of surrendering their occupations between 07.04.2026 and the date of effect of the proposed SOR. It would be extremely difficult to realize the difference of license fees for the aforesaid period.

- (b). KOPT is contemplating to invite tender-cum-auction for allotment of more than 80 vacant land parcels/structures. As per land Policy Guidelines, 2014, as modified vide ministry's letter dated 27.07.2015, the reserve annual rent/ upfront for any tender-cum-auction is to be fixed on the basis of updated SOR. As such, it is revised SOR is given effect retrospectively.
- (c). Since the validity of the SOR has been extended by six months w.e.f 07.04.2016 by TAMP through the order under reference, such reserve annual rent/ upfront may be fixed on the basis of updated extant SOR. But, in that case, there may be occasions where the highest bid received in such tender-cum-auction may ultimately turn out to be lower than the revised SOR. To safeguard KOPT'S interest, a suitable clause may be incorporated in such tender-cum-auction where the successful bidder would have to pay as per revised SOR, in case the rate of revised SOR happens to be higher. Even then, retrospective implementation of the conditionality's of revised SOR would lead to confusion and ambiguity. This may, in turn, repel prospective tenders come forward, they may ultimately challenge such fixation of rate of revised SOR retrospectively, superseding the rate obtained through tender-cum-auction.
- In addition, such prospective tenderers might not get any opportunity to attend the hearing to be given by TAMP since at that point of time, they might not have become lessee.
- (d). Ld. Estate Officers after adjudicating the damage and rental arrears, may fix the quantum on the basis of the extant updated SOR, as per public Premises (Eviction of Unauthorized Occupants) Act, 1971. Retrospective revision of SOR may lead to recovery of lesser amount than what it should have been.
- (e). Retrospective revision of SOR may have issues with Service Tax.

6. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the KOPT proposal dated 29 September 2016 and 28 October 2016 was forwarded to the concerned users/ organization bodies vide our letter dated 15 November 2016, seeking their comments. Some of the users / user organizations have furnished their comments on the proposal of KOPT. The said comments were forwarded to the KOPT as feedback information. In response to this, the KOPT vide its letters dated 6 January 2017, two letters dated 18 January 2017 and two letters dated 01 March 2017 has responded to the comments of the users/ user organisations.

7. A joint hearing on the case in reference was held on 24 November 2016 at the KOPT premises in Kolkata. At the joint hearing, the KOPT made a brief power point presentation of its proposal. The KOPT and the users/ user organisations have made their submissions at the joint hearing,

8. On scrutiny of the KOPT proposal, it was seen that some clarity was needed on some aspects of the proposal. Accordingly, the KOPT was requested vide our letter dated 13 February 2017 to furnish some clarification. The KOPT has responded vide its letter dated 17 February 2017. The clarification sought by us and the response of KOPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Clarification sought by us	Response of KOPT
(i).	<p>As mentioned by the Kolkata Port Trust (KOPT) in its proposal, the Board of Trustees of KOPT have recommended to cap the proposed Scale of Rates for Land of Kolkata Dock System (KDS) at 75% of the existing rates (i.e. of updated Scale of Rates as of 7.4.2016).</p> <p>In this connection, on scrutiny of the proposed Schedule of Rent for KDS, the increase in the rentals proposed by the Port in respect of some areas is seen to be more than the cap of 75% recommended by the Board of Trustees of KOPT. For instance, in the following areas, the rentals proposed by the Port for the First Belt is seen to be more than 75% of the existing</p>	<p>KOPT Board while recommending the proposed SOR in Reso dated 24.8.2016 recorded that "<i>The size of land area affects the value of plots. So far, KOPT has been following the principle of belting [i.e. higher rate of rent for first 50 m from the main road and lower rate of rent beyond 50 m from the main road] which, in turn, allowed lower average unit rate for larger plots. Valuer is also in agreement with such principle. Accordingly, it is recommended that the derived rates would be applicable for 1st belt only. Second belt would be charged uniformly at 80% of the 1st belt rates. However, the belting should be uniform and applicable for all zones where it has been allowed in the Schedule of rent of 2011. In other words, the areas within 1st 50 mtrs of Road will be charged at 1st belt rate for all such zones and areas beyond such 1st belt would be charged 2nd belt rate which will be</i></p>

	escalated rates –		80% of 1 st belt rate.” Accordingly rates derived and Capping applied are on the basis of 1 st belt rates only.																																																																														
			It is stated that in the proposed rates for first belt have not exceeded 75% of the rate as per existing SOR prevalent on 7.4.2016. The KOPT has attached as statement 1 in this regard. It appears that TAMP has made comparison on the basis of the rates proposed by the Valuers. However, as explained in the proposal, the Board has decided to moderate the rate increase to 75% of the rate as per SOR 2011 prevalent on 7.4.2016. However the percentage % increase in respect of the Zones indicated in the letter under reference is furnished below:																																																																														
	<table><tr><th>No.</th><th>Description of the Land</th></tr><tr><td>1</td><td>Watgunge</td></tr><tr><td>2</td><td>Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road</td></tr><tr><td>3</td><td>Hide Road</td></tr><tr><td>4</td><td>Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.</td></tr><tr><td>5</td><td>Dock West Road</td></tr><tr><td>6</td><td>Eastern Boundary Road</td></tr><tr><td>7</td><td>Hari Mohan Ghosh Road.</td></tr><tr><td>8</td><td>Ramnagar</td></tr><tr><td>9</td><td>Suriman & Alifnagar Road.</td></tr><tr><td>10</td><td>Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, Coal Dock Road & R.I.M. Dock Yard.</td></tr><tr><td>11</td><td>Daighat</td></tr><tr><td>12</td><td>Hide Shed Dump (old siding area)</td></tr></table>	No.	Description of the Land	1	Watgunge	2	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	3	Hide Road	4	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.	5	Dock West Road	6	Eastern Boundary Road	7	Hari Mohan Ghosh Road.	8	Ramnagar	9	Suriman & Alifnagar Road.	10	Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, Coal Dock Road & R.I.M. Dock Yard.	11	Daighat	12	Hide Shed Dump (old siding area)		<table><tr><th>S L N o</th><th>Description of Land</th><th>Zone in Propose d SoR</th><th>% increase for 1st belt</th></tr><tr><td>1</td><td>Watgunge</td><td>4b</td><td>75%</td></tr><tr><td>2</td><td>Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road</td><td>6</td><td>75%</td></tr><tr><td>3</td><td>Hide Road</td><td>7a</td><td>75%</td></tr><tr><td>4</td><td>Garagacha Road, incinerator Road, T.P Depot Road and the adjoining Road</td><td>9</td><td>75%</td></tr><tr><td>5</td><td>Dock West Road</td><td>13</td><td>75%</td></tr><tr><td>6</td><td>(Dock) Eastern Boundary Road</td><td>14</td><td>75%</td></tr><tr><td>7</td><td>Hari Mohan Ghosh Road</td><td>18</td><td>75%</td></tr><tr><td>8</td><td>Ramnagar</td><td>19a</td><td>75%</td></tr><tr><td>9</td><td>Surinam & Alifnagar Yard</td><td>19b</td><td>75%</td></tr><tr><td>10</td><td>Land Inside Kantapukur, Hoboken Depot</td><td>23a</td><td>75%</td></tr><tr><td>11</td><td>Daigaht</td><td>24</td><td>75%</td></tr><tr><td>12</td><td>Hide Shed Dump (old siding area)</td><td>28e</td><td>75%</td></tr></table>	S L N o	Description of Land	Zone in Propose d SoR	% increase for 1 st belt	1	Watgunge	4b	75%	2	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	6	75%	3	Hide Road	7a	75%	4	Garagacha Road, incinerator Road, T.P Depot Road and the adjoining Road	9	75%	5	Dock West Road	13	75%	6	(Dock) Eastern Boundary Road	14	75%	7	Hari Mohan Ghosh Road	18	75%	8	Ramnagar	19a	75%	9	Surinam & Alifnagar Yard	19b	75%	10	Land Inside Kantapukur, Hoboken Depot	23a	75%	11	Daigaht	24	75%	12	Hide Shed Dump (old siding area)	28e	75%
	No.	Description of the Land																																																																															
	1	Watgunge																																																																															
	2	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road																																																																															
	3	Hide Road																																																																															
	4	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.																																																																															
	5	Dock West Road																																																																															
	6	Eastern Boundary Road																																																																															
	7	Hari Mohan Ghosh Road.																																																																															
	8	Ramnagar																																																																															
	9	Suriman & Alifnagar Road.																																																																															
	10	Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, Coal Dock Road & R.I.M. Dock Yard.																																																																															
	11	Daighat																																																																															
	12	Hide Shed Dump (old siding area)																																																																															
	S L N o	Description of Land	Zone in Propose d SoR	% increase for 1 st belt																																																																													
	1	Watgunge	4b	75%																																																																													
	2	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	6	75%																																																																													
	3	Hide Road	7a	75%																																																																													
	4	Garagacha Road, incinerator Road, T.P Depot Road and the adjoining Road	9	75%																																																																													
	5	Dock West Road	13	75%																																																																													
	6	(Dock) Eastern Boundary Road	14	75%																																																																													
	7	Hari Mohan Ghosh Road	18	75%																																																																													
	8	Ramnagar	19a	75%																																																																													
9	Surinam & Alifnagar Yard	19b	75%																																																																														
10	Land Inside Kantapukur, Hoboken Depot	23a	75%																																																																														
11	Daigaht	24	75%																																																																														
12	Hide Shed Dump (old siding area)	28e	75%																																																																														
Similarly, for instance, in the following areas, the rentals proposed by the Port for the Second Belt are seen to be more than 75% of the existing escalated rates																																																																																	
<table><tr><th>No.</th><th>Description of the Land</th></tr><tr><td>1</td><td>Nimak Mahal Road</td></tr><tr><td>2</td><td>Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.</td></tr><tr><td>3</td><td>Taratala Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place</td></tr><tr><td>4</td><td>Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road</td></tr><tr><td>5</td><td>From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road</td></tr><tr><td>6</td><td>From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.</td></tr><tr><td>7</td><td>Shalimar Yard</td></tr><tr><td>8</td><td>Foreshore Road East Side</td></tr></table>	No.	Description of the Land	1	Nimak Mahal Road	2	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.	3	Taratala Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place	4	Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	5	From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road	6	From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.	7	Shalimar Yard	8	Foreshore Road East Side																																																															
No.	Description of the Land																																																																																
1	Nimak Mahal Road																																																																																
2	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.																																																																																
3	Taratala Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place																																																																																
4	Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road																																																																																
5	From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road																																																																																
6	From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.																																																																																
7	Shalimar Yard																																																																																
8	Foreshore Road East Side																																																																																
The KOPT to examine this aspect and also identify any other area where the rentals proposed by the Port for the First Belt/ Second Belt are more than																																																																																	

	75% of the existing escalated rates and examine and ensure that the rentals proposed by the Port are in line with the recommendation of the Board of Trustees to cap the proposed Scale of Rates for Land of KDS at 75% of the existing rates (i.e. of updated Scale of Rates as of 7.4.2016).	<p>It is reiterated that the rate analysis was done and rates were derived in respect of 1st belts only for different zones. However in accordance with recommendation of the Valuer the Board decided to allow rebate of 20% for plots having second belt in existing cases. <u>In the existing schedule, the ratio of rates between 1st belt and second belt across all the relevant zones are not uniform.</u> It varies from 54 % to 81% but the general differential is around 20% as can be seen in the attached statement No.2. In order to bring uniformity, it was decided to maintain a ratio of 80% which may have some implications in respect of few zones where the earlier differential was less than 80%. The KOPT attached Statement 2 in this regard.</p> <p>In view of the position explained above, the rentals proposed are in conformity with the decision of the Board.</p>
(ii).	The KOPT to also confirm whether by capping the proposed increase in rentals at 75% of the existing escalated rates, whether the proposed rentals would be in line with the Clause 13(b) of the Land Policy Guidelines, 2014, which stipulates that the Reserve Price in terms of the annual lease rent should in no case be less than 6% of the latest market value of the land.	<p>It is stated that the five factors listed under Clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines, to determine the latest market value of Port land, includes any other relevant factor as may be identified by the Port. Accordingly, Board has recommended to moderate the proposed increase for the reasons recorded in detail.</p> <p>It is requested that the proposal of the KOPT, framed in line with the Land Policy Guidelines issued by the Government of India and supported by a detailed valuation may be approved by TAMP</p>

9. The KOPT has initially not proposed the rates for advertisement or hoarding at KDS. Subsequently, the KOPT vide its email dated 21 January 2017 has stated that the Board of Trustees has of KOPT have agreed to recommend the rate of ₹. 3530/- per sq. ft per year towards Licence fee for hoardings for advertisement in Kolkata, Howrah and Dock Zones under KDS. The KOPT has also furnished the copy of Board resolution on the matter.

10. On the request made by the users viz., Diamond Beverages Private Limited (DBPL) and Port Tenants Welfare Association (PTWA), an opportunity was given to them to present their case in the Office of the Authority on 06 March 2017. However, only the DBPL presented its case and the PTWA expressed its inability to be present on the said date. The PTWA was requested to give its submissions in writing within a week, which would be taken into account while finalizing the KOPT proposal in reference. However, the PTWA has not responded, till the case was finalized.

11. As brought out earlier, based on the request made by KOPT, this Authority vide its Order dated 30 March 2016 had extended the validity of the Rent Schedule for the lands and buildings of KDS and HDC for a period of 6 months upto 6 October 2016. Thereafter, based on the request of KOPT and considering that the proposal of KOPT is under consultation and that it may take some time for the case to mature for consideration of this Authority, this Authority vide its Order dated 25 October 2016 had extended the validity of the Rent Schedule for the lands and buildings of KDS and HDC upto 31 December 2016. Subsequently, considering the time required for processing the proposal of revision of SOR for the lands and buildings filed by the KOPT and in order to avoid a vacuum in the Rent Schedule of KOPT, this Authority vide its Order dated 04 January 2017 has extended the validity of the existing SOR of KOPT for the lands and buildings at Kolkata and Haldia upto 31 March 2017 or till the effective date of implementation of the revised SOR, whichever is earlier.

12. Further, given that the Land Policy Guidelines of 2010 issued by the Government (based on which the rate structure for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia has been fixed in 2011) stipulates that the lease rentals approved by this Authority shall be escalated by 2% per annum till they are revised by this Authority and since the Order of January 2011 of KOPT also prescribes a specific condition in this regard, all the above referred Orders granting for extension of the validity of the Rent Schedule specifically prescribes that the annual escalation @ 2% will continue to apply during the extended validity period of the Rent Schedule for the Lands and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia.

13. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

14. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The Rent Schedule for the lands and buildings of Kolkata Port Trust (KOPT) at Kolkata and Haldia was last fixed by this Authority vide Order No.TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011. The said Rent Schedule came into effect from 7 April 2011 and was valid for a period of 5 years i.e. upto 6 April 2016. Thereafter, this Authority has extended the validity of the existing Rent Schedule beyond 6 April 2016. On the last occasion, the validity of the Rent Schedule has been extended upto 31 March 2017 or till the effective date of implementation of the revised Rent Schedule, whichever is earlier.
- (ii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The KOPT has, thus, come up with a proposal for revision of its estate rentals, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (iii). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Given that there are two separate Rent Schedules for land and buildings at Kolkata and Haldia respectively, the KOPT is seen to have constituted 2 different LACs for Kolkata and Haldia separately. The LAC constituted in respect of lands and buildings at Kolkata was headed by Chairman and consisted of Deputy Chairman, F.A. & C.A.O., Chief Engineer, Secretary (i/c) and Estate Manager as Members of the Committee. The LAC constituted in respect of lands and buildings at Haldia was headed by Deputy Chairman and consisted of General Manager (M&S), General Manager (Finance) (i/c), General Manager (Traffic) (i/c) and Sr. Dy. Manager (Admn.) as Members of the Committee.
- (iv). (a). As stated earlier, Clause 13(a) of the amended Land policy guidelines, 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said Clause of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). Land at Kolkata Dock System (KDS)
The lands of the KOPT under KDS have been broadly grouped under Lands at Dock, Lands at Kolkata and Lands at Howrah. Budge Budge and Lands at other locations. Kolkata Dock area is considered to be one of the major locations in the city primarily

surrounding with many residential and commercial areas. Plots in the Kolkata Dock area are being used for industrial purpose by different tenants along with few institutional usage.

Plots in Kolkata area are being used as mostly storage and business purpose by different occupants.

Plots in Howrah area are being used as mostly industrial along with few commercial, recreational and storage and warehousing by different occupants.

The Land parcel of KDS have been divided in several clusters depending on their geographical location and other relevant parameters. Such cluster have been sub-divided into 1 to 4 value area depending on the infrastructure available which would affect the value of land. The lands under KDS are categorized, in some cases as First Belt and Second Belt. For KDS, the LAC has observed that the State Government Ready Reckoner rate is not available in West Bengal. Therefore, the approach adopted by the Valuer of arriving at the market value of land by relying upon the rate of transactions of neighboring land parcels and thereafter applying various discount factors to remove inconsistencies between value areas and comparable area to arrive at the current value of the land, has been considered by the LAC. The various different factors as considered by the Valuer are as follows:

- (i). Listing Discount @ 5% - Towards negotiation/ bargaining between prospective buyer and prospective seller on the listed price.
 - (ii). Time Adjustment @ 2% - Towards updating the transaction value obtained from Sub-Registrar's Office where actual transaction took place more than a year ago.
 - (iii). Land Use @ 25% - Towards discounting the land value having industrial use as compared to the residential/ commercial/ mixed usage.
 - (iv). Infrastructure Adjustment @ 10% to 25% - Towards various poor facilities at the port area in respect of road, drainage, street illumination which are not comparable with the adjacent area or other parts of the city, apart from restriction on vehicular movement, shortage of parking facilities, encroachment and restriction on new industry.
 - (v). Ownership factor @ 15%- The sites within KDS generally have lease hold right for 30 years, lease hold land parcel are priced lower than the free hold area. In and around Kolkata, the factor varies between 10-20%. The valuer has considered the discount factor as 15%. Towards discounting the leasehold land as compared to the freehold land.
- (c). The above mentioned adjustment factors are in relation to high value zone. For very high value zone (Dock area), adjustment factor at slightly moderated level have been applied on the rates of comparable area. As far as medium and low value zones are concerned, adjustment factor at a slightly higher level have been applied on the rates of comparable area.
- (d). Land at Haldia Dock Complex (HDC):

The HDC area is considered to be a major industrial location in West Bengal primarily surrounded by many residential and industrial area. The lands of the KOPT under HDC consists of multiple land parcels and are grouped into six zones and spread across the Dock area. viz., Residential Zone, Industrial Zone, Dock Interior Zone, Dock Zone, Commercial Zone, Kukrahati and Panskura. Plots in existing zones are being used as industrial, residential and commercial purpose by different tenancy. For HDC, the LAC has observed that the Valuer has arrived at the value of the land by taking into account the Govt. Guideline value, sale transaction in the vicinity of port land, tender cum auction rates obtained during the last 2 years and thereafter applying various adjustment factors has arrived at the market value of the land. The various adjustment factors considered by the Valuer as seen from the Valuation Report are as follows:

- (i). Listing Discount @ 5% - Towards negotiation/ bargaining between prospective buyer and prospective seller on the listed price.

- (ii). Time Adjustment @ 2% - Towards updating the transaction value obtained from Sub-Registrar's Office @ 2% per annum.
 - (iii). Land area discount @ 5% to 15% - Towards smaller land parcels being priced higher than the larger ones
 - (iv). Land Use @ 10% to 25% - Towards discounting the land value having industrial use as compared to the residential/ commercial/ mixed usage.
 - (v). Infrastructure Adjustment @ 10% to 25% - Towards various poor facilities at the site in respect of road, drainage, street illumination, restricted vehicular movement, shortage of parking facilities, encroachment and restriction on new industry.
 - (vi). Ownership factor @ 15% - Towards discounting the leasehold land as compared to the freehold land.
- (d). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Based on the derived market value of land for the lands at KDS and HDC, the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the lands at KDS and HDC has been recommended by the Valuer at 6% of the market value of land of KDS and HDC so derived.
- (e). Thus, based on the above position, the two different LACs constituted for the lands at KDS and HDC respectively have accepted the recommendations contained in the Valuation Report of the Valuer. In other words, the market value of lands as well as the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the various areas and Zones at KDS and HDC, as arrived at by the Valuer has been recommended by the LAC in their respective Reports.
- (f). Subsequent to recommendation of the LACs, the matter has been referred to the Board of Trustees of KOPT. The Board of Trustees have resolved to recommend the proposed SOR for HDC as recommended by the LAC. However, the Board of Trustees of KOPT have resolved to cap the rentals for the lands at KDS at 75% of the existing updated rates prevailing as on 07 April 2016.
- (g). With regard to the KDS lands, it is to state that the KOPT has been following the principle of belting i.e. higher rate of rent for first belt i.e. 50 m from the main road and lower rate of rent for second belt i.e. beyond 50 m from the main road. In the existing Rent schedule for KDS, the ratio of rates between 1st belt and 2nd belt across all the relevant zones varied between 54% to 81%. In the current valuation of lands, in accordance with recommendation of the Valuer, the Board of Trustees of KOPT has decided to allow a rebate of 20% for plots having second belt in existing cases. In other words, the areas within 1st 50 mtrs of Road would be charged at 1st belt rate and areas beyond such 1st belt is reported to be charged 2nd belt rate which will be 80% of 1st belt rate. Thus, as per the Valuation Report, the rate analysis done and rates derived are in respect of 1st belts only for different zones at KDS. Therefore, the Port is of the view that capping of 75% as decided by the Board of Trustees of KOPT is applicable only in respect of 1st belt rates only. The rates for the 2nd belt, wherever applicable, has been proposed by KOPT at 80% of the capped rates of the relevant 1st belt.
- (vi). As brought out earlier, one of the factors listed in the Land Policy Guidelines to determine the market value of land is rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. Thus, based on the stipulation of Clause 13 (a)(iv) of amended Land Policy Guidelines of 2014, an approved land valuer has been engaged by KOPT for assessing the market value of the KOPT estates. It is relevant to mention here that majority of the users have strongly objected to the methodology of Valuation of port lands followed by the Valuer while assessing the market value of the lands, which in turn has been considered by the Valuer to arrive at the proposed Reserve Price in terms of annual lease rentals for the various areas in KDS and HDC. The Kolkata Port Zone Establishment Welfare Association (KPZEWA) and the Diamond Beverages Private Limited (DBPL) have raised serious concerns regarding the base value of land considered by the Valuer and the quantum of the various adjustment factors applied by the Valuer to arrive at the market value of a particular piece of land. When the comments of

KOPT were sought on the submissions made by the users, the KOPT has given detailed justification for all the issues raised by the users, which have already been brought out. As observed from the valuation Report, the valuation has been prepared by experienced team of professionals who reportedly have experience in the valuation of properties of magnitude of KOPT. They have carried out all investigation independently and without influence from third parties in any way. The survey Team of the valuer has personally inspected the properties. Given that the market value of the KOPT estates so assessed by the Valuer has been recommended by the LAC headed by Chairman/ Dy. Chairman and has been approved by Board of Trustees of the KOPT, the market value of the land as assessed by the Valuer for the various areas and Zones at KDS and HDC has been considered in this analysis.

- (vii). A comparative statement showing the rentals fixed for the various areas of KDS in 2011, the rentals prevailing as on 7 April 2016 after updating it with 2% escalation per annum, the rentals as recommended by the Valuer, the rentals proposed by the KOPT and the percentage of increase in rentals proposed by KOPT over the rentals prevailing as on 7 April 2016, is attached as **Annex – I**. Similarly, a comparative statement showing the rentals fixed for the various areas of HDC in 2011, the rentals prevailing as on 7 April 2016 after updating it with 2% escalation per annum, the rentals as recommended by the Valuer, the rentals proposed by the KOPT and the percentage of increase in rentals proposed by KOPT over the rentals prevailing as on 07 April 2016 is attached as **Annex – II**.
- (viii). From the said tables, it can be seen that the rentals in respect of lands at KDS for the 1st Belt have been proposed to be increased by KOPT in the range of 0% - 75%. The rentals in respect of lands at KDS for the 2nd Belt have been proposed to be increased by KOPT in the range of 5% - 154%. Infact, the rentals in respect of lands at KDS for the 2nd Belt has gone up substantially, due to the rationalization carried out by KOPT to prescribe the rate for 2nd belt uniformly at 80% of 1st belt, when the existing difference between the rentals of the 1st belt and 2nd belt varied between 54% to 81%. The rentals in respect of lands at HDC have been proposed to be increased by KOPT in the range of 4% - 16%. The users have strongly objected to the quantum of increase in the rentals proposed by the KOPT. The users are of the view that the poor infrastructure and the lack of basic facilities at the areas do not justify the steep increase in rentals as proposed by the Port. Some of the users have submitted photographs reflecting the bad condition of the roads, encroachments, lack of sanitation etc. in some of the areas. In this connection, the KOPT has reported that the poor road and drainage condition, absence of street illumination in Dock area, restrictive vehicular movements, shortage of parking facilities, encroachment and restrictions on new industry, etc. have been duly factored in by the Valuer in his Report by using appropriate adjustment factors, while arriving at the market value of the Land. Even otherwise, the Port has reported to have issued Work Orders for major road renovation and restoration works in and around Dock area, which would improve the situation in near future. The KOPT has also reported to be in the process of developing additional parking facilities to streamline the traffic flow. The Land Policy Guidelines requires the reserve price in terms of annual lease rentals to be revised based on the prevailing market value of the land. On the last occasion, the lease rentals have been fixed in the year 2011, based on the market value of lands prevailing then. With the passage of time, the market value of the land is bound to go up particularly in a metropolis. The KOPT has also reported that the Valuer while arriving at the market value of the lands has already taken into account the various concerns now raised by the users. The market value of KOPT lands as arrived in the Valuation Report has been recommended by the LAC headed by Chairman / Dy. Chairman and has also been approved by the Board of Trustees of the KOPT. The KOPT has stated that its proposal has been framed following the amended Land Policy Guidelines, 2014. In the circumstance, the rent Schedule for Lands at KDS as proposed by the KOPT is approved.
- (xi). In respect of KDS lands, the KOPT is seen to have now proposed rentals for new areas, which were earlier not prescribed in the 2011 Rent Schedule viz., Land from Chandpal Ghat to Tukta Ghat, Bandhaghat, Golabarighat, Near Howrah Bridge Pier (Howrah side) area, Budge Budge, Falta, Moyapur, Swarupgunj and Nabadwip, perhaps to bring clarity to the levy of rentals based on the applicable market value of land. The rentals earlier prescribed in respect of Nizgarh and Garbhukta Nandanpur in the 2011 Rent Schedule of KDS is seen to have been deleted by the Port. The port has not explained the reason for such deletion. Anyways, none of the users have objected to the deletion of prescription of rentals for the said areas. The proposed addition and deletion to the various areas as discussed above in the proposed Rent Schedule of KDS is also approved.

- (x). Similarly, in respect of HDC lands, the earlier prescribed area of Dock Zone in the 2011 Rent Schedule has been bifurcated into Dock Zone (Bare Land) and Dock Zone (Hard Stand). The proposed bifurcation in the area of Dock Zone will bring in clarity and avoid ambiguity and hence, is approved.
- (xi). As brought out earlier, the users have strongly objected to the quantum of increase in the rentals proposed by the KOPT. Further, as against the ratio of rates between 1st belt and 2nd belt varying between 54% to 81% in the existing Rent Schedule of KDS, the variation between the 1st and the 2nd belt has been uniformly maintained at 80% across all areas. In view of the said rationalization, the rentals for the following areas in the 2nd belt are seen to be higher viz.,
- (a). Nimak Mahal Road
 - (b). Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.
 - (c). Taratala Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place.
 - (d). Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road.
 - (e). From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road
 - (f). From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.
 - (g). Foreshore Road East Side
- (xii). For the reasons given earlier, the rentals for the second belt for the above area are also approved. The users have raised number of objections for the proposed increase in rentals of 1st Belt and 2nd Belt. The Tariff Guidelines of 2005 for fixation of tariff gives scope to this Authority to adjust the tariff depending on the cost position. No such scope is available to this Authority in the amended Land Policy Guidelines, 2014. Therefore, this Authority is not in position to consider each and every objection and effect reduction in the proposed rentals suo motu. Therefore, based on the objections made by users, the KOPT may like to review the rentals for lands of KOPT. The KOPT is advised to have a relook into the various objections of the users and, if necessary, a revised proposal may be submitted to this Authority for consideration.
- (xiii). (a). It is noteworthy that the KOPT in its proposal, in addition to proposing rentals for the lands at KDS and HDC, has also proposed rentals for the various structures at KDS and HDC. In case of KDS, rentals have been prescribed for warehouses and buildings, Godowns, other structures used for commercial activities, Office/ shop rooms in the Docks, Sheds and other structures like bathrooms, garages etc. In case of HDC, rentals have been prescribed for roofed structures, tower building, Quarters/ Dormitories, markets for perishable goods, retail markets, shopping center, etc.
- (b). The Valuation of Buildings and Structures at both HDC and KDS has been done by the Valuer by estimating the depreciated replacement cost method. As explained in the Valuation Report, depreciated replacement cost is the cost of any improvements of the building which is estimated by ascertaining its replacement cost of improvement adjusted for accrued depreciation of the same. The depreciated replacement cost of the building has been estimated by ascertaining its replacement cost of improvement with the same utility and deducting accrued depreciation on the replacement cost. Thereafter, annual rent has been calculated by the Valuer at 6% of the value of the building so determined in case of KDS and 9% of the value of the building so determined in case of HDC.
- (c). The amended Land Policy Guidelines lay down the procedure and methodology to be followed for determining the market value and lease rental of the port lands. No specific Guidelines are prescribed in Land Policy for fixation of lease rent for the premises owned and constructed by a Port Trust.
- (d). This Authority is statutorily mandated under Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, 1963 to frame Scale of Rates (SOR) and conditionalities governing application of the SOR from time to time for any property belonging to or in the possession of a Port Trust. Further, Land as per Section 2(K) of the MPT Act, 1963 includes, inter alia, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth. That being so, the methodology prescribed in the Land Policy Guidelines to determine the market value and reserve price in terms of annual lease rent for port "land" may have to be applied mutatis-mutandis for determination of market value and reserve price in terms of lease rent for "buildings" also.

- (e). With regard to fixation of rentals for the structures, it is relevant here to draw reference to the Order no. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 passed by this Authority fixing rentals for the various port structures of the Mormugao Port Trust (MOPT). To determine the rentals for the structures, the Port had stated that it has arrived at valuation of structures considering the total value of land and constructed areas adopting the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines. The port had engaged an approved valuer for valuation of structures as per the fourth method prescribed in the Land Policy Guidelines. The port had reported that the valuer had considered the total value of land and constructed areas as the base for arriving the valuation of the structures. The port had clarified that Cost Approach is adopted for valuation of its structure. Under the cost approach, the replacement/ reinstatement cost i.e. the cost of constructing a new structure with same type of construction, same or similar specifications, design, building materials, etc. was computed. To this reinstatement cost, a suitable discount/ allowance towards the age of the structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance, was considered. The 'fair market value' of the property was reported to have been arrived at after considering all the discount/ allowance/ depreciation from the cost of a new construction for each of the structure. The approved valuer had confirmed that the methodology followed by them is a standard method for valuation of properties. The MOPT had also conclusively clarified that the valuation of structure is not the current construction cost or replacement cost of structures, but the present value of the premises. Thus, this Authority in its Order no. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 has gone with the proposal of the port and has prescribed rentals for the structures of MOPT, as proposed by the Port.
- (f). When the rentals for the structures at MOPT has been fixed based on the present market value of the structure as arrived by the Valuer, in line with the stipulation contained in the Land Policy Guidelines, prescribing rentals for the various structures of KOPT at KDS and HDC based on the Depreciated Replacement Cost of improvement Method does not appear to reflect the market value of the structures. At the same time, if only the rentals for the land is revised based on its market value and the rentals for the structures is left untouched, it may lead to an anomalous position where a lessee for an open land would pay increased rentals on account of the updation of land values whereas a lessee of the structure, who enjoys value added services at the structures, as compared to a lessee of an open land, would not be subjected to any increase in his rentals. It has to be recognized that lease rentals for structure will be based not only on the value of the structure but also on the value of land on which it is erected/ constructed. To overcome this anomalous position, it may be necessary to increase the rentals for the structures also at KDS and HDC.
- (g). In this connection, it may be recalled that the KOPT had proposed revision of its rent schedule for land and buildings at Kolkata and at Haldia based on the current cost of replacement in the year 2011. However, since this Authority was not inclined to follow the method proposed by the KOPT for revision for the reasons mentioned in the Order and for the reasons indicated in the preceding paragraph, the lease rentals for the buildings at Kolkata and at Haldia were increased by maximum of 30% on an adhoc basis vide Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011.
- (h). Going by the same reasoning and the methodology, this Authority is inclined to increase the rentals for the structures of KOPT at Kolkata by 40% (being the average increase in rentals for the Lands at KDS) or the increase in rentals of structures sought by KOPT, whichever is lower, on an adhoc basis, in line with the approach adopted during the last review of rentals of KOPT in the year 2011. However, the KOPT is advised to come up with a well analysed proposal within two months from the date of notification of the Order to fix rentals for the structures of KOPT at Kolkata based on the market value as stipulated in the amended Land Policy Guidelines of 2014. The KOPT may, if it so desires, also draw reference from the MOPT Order as indicated earlier, to determine the market value of the structures and rentals thereof. The KOPT is requested to note that the revised rentals to be fixed for the structures of KOPT based on a proposal to be filed by the KOPT, would have a prospective effect and its validity will be co-terminus to the validity of the rentals fixed in respect of the KOPT lands at KDS.
- (i). With regard to the rentals for the structures of KOPT at Haldia, the average increase in rentals for the Lands at Haldia approved now works out to 10%. However, the average

increase in the rentals for the structures at Haldia has been proposed by the Port at about 4% only. Given that quantum of increase in rentals proposed by the Port itself for the structures at Haldia (4%) is less than the quantum of increase in rentals proposed by the Port for the lands at Haldia (10%), it is not appropriate to artificially inflate the rentals for structures. In view of this position, the rentals for the structures at Haldia at the level proposed by the Port are approved. However, it is clarified that approval accorded to the rentals for the structures at Haldia at the level proposed by the Port should not be construed as an incidental approval to the approach adopted by the KOPT to arrive at the rentals for the structures at Haldia, following depreciated replacement cost of improvement method.

- (j). However, the KOPT is advised to come up with a well analysed proposal within two months from the date of notification of the Order to fix rentals for the structures of KOPT at Haldia based on the market value of the structures as stipulated in the Land Policy Guidelines of 2014. The KOPT may, if it so desires, also draw reference from the MOPT Order as indicated earlier, to determine the rentals for the structures based on the market value. The KOPT is requested to note that the revised rentals to be fixed for the structures of KOPT at Haldia based on a proposal to be filed by the KOPT, would have a prospective effect and its validity will be co-terminus to the validity of the rentals fixed in respect of the KOPT lands at HDC.

The Rent Schedule for HDC also prescribes license fee recoverable from Quarters allotted to the concerned. For the stated reasons, this Authority is not in a position to recognize the methodology adopted by KOPT for valuation of quarters and fixation of licence fee therefor. As such, the existing licence fee escalated as of the year 2016 is prescribed.

- (k). A comparative statement showing the rentals fixed for the various structures of KDS in 2011, the rentals prevailing as on 07 April 2016 after updating it with 2% escalation per annum, the rentals as recommended by the Valuer and proposed by the KOPT and the percentage of increase in rentals proposed by KOPT over the rentals prevailing as on 7 April 2016 and rentals approved is attached as **Annex – III**. Similarly, a comparative statement showing the rentals fixed for the various structures of HDC in 2011, the rentals prevailing as on 07 April 2016 after updating it with 2% escalation per annum, the rentals as recommended by the Valuer and proposed by the KOPT and the percentage of increase in rentals proposed by KOPT over the rentals prevailing as on 7 April 2016 and rentals approved is attached as **Annex – IV**.

- (xiv). (a). The existing Schedule of Rent at Haldia also prescribes some miscellaneous rates as listed below, apart from rentals for land and buildings:
- (i). Permission fee for holding function on port's land.
 - (ii). Licence Fee for the rights of Pisciculture in port's Ponds/ water bodies.
 - (iii). Licence fee for erection of hoarding on port's land.
 - (iv). Way leave licence fee for essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines etc., for laying pipelines carrying Crude oil, POL products and other Liquid cargo over or under the ground, and for allowing overheads conveyors and high voltage transmission lines and towers.
 - (v). Licence fee for Durgachak Mini Market.
 - (vi). Hawker charges in various bazaars of KOPT.
 - (vii). Licence fee for open and covered space inside Dock Interior Zone for storage of cargo on Ship to Ship basis.
- (b). For the above said miscellaneous tariff items, the Valuer, based on their understanding and prevailing market conditions has proposed the rates. Given that the rates proposed by the Valuer have been recommended by the LAC headed by Deputy Chairman and also since the rates have been approved by the Board of Trustees of KOPT, the rates in respect of the above mentioned items are approved as proposed by the Port.
- (c). As brought out above, the existing Schedule of Rent at Haldia prescribes Licence Fee for the rights of Pisciculture in port's Ponds/ water bodies. In the proposed Rent Schedule, the KOPT has proposed to replace this provision with rent/ licence fee for

water bodies/ water areas at 50% of the corresponding rate of rent for the abutting area. The proposed provision is in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014 and hence, approved.

- (d). (i). In addition to the above, the KOPT has also introduced levy of permission fee for construction/ installation of microwave tower, pole (excluding electric/ telephone line), antenna etc., on land / building at ₹ 30000/- per 100 sq.m per month subject to a minimum payment of ₹ 15000/- per location per month or part thereof. The proposed rate is approved since it is for usage of port property. (ii). Further, the KOPT has also introduced levy of processing fee for scrutiny of proposal of new construction and addition/ alteration of existing approved structures on leasehold premises at ₹ 5000/- per proposal and listing of structures being exempted from payment of the said Processing fee. The port has also proposed a lease deed form and preparation cost of ₹ 5000/- per lease and a re-survey fee for 1st acre at ₹ 5000/- and for the area beyond one acre at ₹ 1000/- per acre. The above said provisions proposed by the Port are not for usage of the port property or to facilitate usage of the property by issue of lincese. Therefore, the Rent Schedule framed by this Authority need not contain the clauses. The proposed notes and the corresponding rates are therefore, not included in the Rent Schedule.
- (e). The licence fee approved for the miscellaneous tariff items at Haldia is attached as **Annex – V.**
- (xv). The KOPT has proposed various notes and conditionalities in the rent Schedule pertaining to HDC. Majority of the notes and conditionalities are seen to be in line with the stipulations contained in the amended Land Policy Guidelines, 2014 and hence approved. Some other notes/ conditionalities are seen to be based on the existing Rent Schedule of HDC and hence, retained. The remaining other notes and conditionalities are discussed below:
 - (a). Clause 11.2 (g) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates allotment of land by a Port Trust on nomination basis for establishment of common utilities by local bodies like sewage plant, Government Schools and colleges and hospitals, etc. In addition to the above utilities, the port has also proposed allotment of land on nomination basis to bus terminus, cremation ground, water treatment plant etc. Since the utilities proposed by the Port appear to fall within the scope of common utilities by local bodies, the proposed additional utilities are also approved.
 - (b). Clause 11.2 (h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that in cases where any Central Public Sector Undertakings (CPSUs)/ State Public Sector Undertakings (SPSUs)/ Statutory Authority enters into Joint Ventures (JV) with private party/ parties and the said CPSU/ SPSU/ Statutory Authority is the lead promoter and has the largest share-holding in the said JV, Port Trust Board may decide to allot land to them also on nomination basis with the approval of the Port Trust Board after incorporating appropriate safeguards. In this connection, the port has proposed the following safeguards:
 - i). Before allotment, JV is formed.
 - ii). The lead promoter (i.e. CPSU/SPSU /Statutory Authority, etc.) is to continue as lead promoter with more than 50% share till the expiry of lease.
 - iii). If the share of lead promoter becomes equal to or less than 50% of the total share, it will be treated as a breach.

The provision proposed by the Port is with regard to the lease/ licence agreement to be entered by the Port for allotment of land and not for levy of any fees. Therefore, the Rent Schedule framed by this Authority need not contain the clauses to be inserted in the lease agreements to be entered by the port trust with the concerned parties. It is for the Port to incorporate the safeguard in Lease Agreement ensuring compliance of the Land Policy Guidelines of the Government. The proposed safeguards are therefore, not included in the Rent Schedule.
 - (c). The KOPT has incorporated a note on sub-letting in line with Clause 12 (B) of the amended Land Policy Guidelines, 2014. In addition, the KOPT has also proposed that no subletting will be allowed for leases granted on nomination basis and that in case of all existing leases where subletting has been prohibited explicitly, no subletting will be allowed. Since the proposed notes give clarity to the sub-letting aspect, the same is incorporated in the Rent Schedule, as proposed by the Port.

- (d). The KOPT has proposed a note to the effect that Change of use of leased land may be permitted on receipt of prior application subject to such change is in conformity with the Land Use Plan and the covenants of the lease and payment of Higher rate of rent for the new usage as per prevailing updated SOR from the date of change of purpose. In case the existing rate is higher than the rate of proposed New Purpose, the existing rate will continue with annual escalation as per lease agreement. Further, Fees equivalent to lease rent (as above) for 6 months and applicable Service Tax is envisaged. Clause 15 (i) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 provides for 'change of purpose/ use'. However, no methodology to be followed by the Port in the event of change in the use of leased land has been prescribed in the Land Policy Guidelines. Since the proposed notes gives clarity on the matter relating to change in the use of leased land, the same is incorporated in the Rent Schedule, as proposed by the Port.
- (e). Clause 12 (E) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 interalia, stipulates that each lease agreement should specifically provide for surrender of lease, subject to prior notice by the lessee at least 6 (six) months in advance and refund of proportionate upfront premium if the land was leased on upfront basis. Even in existing leases, in cases of premature surrender of lease, proportionate upfront premium is to be refunded by the Port if the land was leased on upfront basis. In this connection, the Port has proposed the following notes:
- (i). Leased land may be surrendered to KOPT any time after 2 years from the date of commencement of lease with 6 month prior notice period unless otherwise is mentioned in the covenants of the lease. If any lessee wants to surrender within first 2 years from the date of commencement of the lease, he will have to pay lease rent for 2 years.
- (ii). In case of surrender for leases granted on upfront premium basis, the lessee will get back upfront paid for the unutilised portion of the lease as per the following formula subject to recovery of 2 years rent in case the surrender is made effective before 2 years from the date of commencement of lease: -
- The difference of
- (a) NPV of original lease period and
- (b) NPV of the period of the lease enjoyed (or two years whichever is higher). The NPV will be computed at the same base rate of rent and same G-Sec rate, as considered for calculation of NPV for the original lease period, at the time of allotment.
- (iii). In case where the lessee is not able to utilize the entire land leased to him, the portion of the leased premises not required by him should be surrendered and no subletting shall be permitted. In this case, KOPT shall refund proportionate lease rental if allotted on upfront basis by using the formula mentioned at (ii) above.
- Clause 12 (E) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 provides for 'surrender of leased land'. However, the methodology to be followed by the Port in the event of surrender of leased land has not been prescribed in the Land Policy Guidelines. It is for the KOPT to evolve a methodology to comply with the stipulation contained in Clause 12(E) in a suitable manner. Since the proposed note does not involve levy of any rentals, the Rent Schedule need not contain the proposed note.
- (f). Clause 11.3 (c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates a provision with regard to renewal of existing leases without renewal option at the end of the lease-term. In addition, the said Clause also stipulates that if the only bidder is the existing lessee, the annual lease rental would be determined on the basis of the latest SOR or the price quoted by the existing lessee in the tender-cum-auction, whichever is higher. The provision of first right will also apply to expired lease (possession has been taken by the Port) also in addition to existing leases. The proposed note deals with the procedure of allotment incase of renewal. It is not seen to be with reference to application of rentals. Therefore, it need not form part of Rent Schedule.

- (g). Clause 10.1 (a) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates provision relating to licence of land inside custom bound area. The said Clause, inter alia, stipulates that the land inside custom bond area shall be given on licence basis only upto a maximum period of 11 months through the tender-cum-auction. The clause also stipulates that in cases, where the tender- cum-auction is not possible, land can be allocated on licence basis at the latest SOR and that allotment of land by not resorting to tender-cum- auction methodology should be exercised as an exception. In this backdrop, the Port has proposed a note that Licence of land/ structure within Custom bound area will be allotted on licence basis for a maximum period of 11 months through tender cum auction procedure excepting for storage of cargo, cargo handling gears, flexible hoses, equipment repairing shops of licensed handling agents of KOPT etc where license shall be granted without resorting to tender at the updated SOR rate. Allotment of land either by tender cum auction or through nomination basis is in the domain of the Port. The Rent Schedule need not prescribe the instances where the port would allot land on nomination basis. The proposed note, therefore, is not approved. The Port may follow the stipulation in the Land Policy Guidelines for allotment of lands.
- (h). The KOPT has proposed a note to the effect that on expiry of initial licence period which was initially granted for a maximum period of 11 months without recourse to tender, the said licence may be renewed by KOPT by treating the same as a case of fresh licence. The KOPT has also proposed that on expiry of the licence period of those licences granted initially through tender cum auction procedure, fresh licence for such plots may be granted through tender cum auction procedure giving first right of refusal to the existing licensee to match the H1 bid provided the said licensee does not have any breach of the licence during the initial period of the licence. The proposed note deals with the procedure of allotment incase of renewal of license. It is not seen to be with reference to application of rentals. Therefore, it need not form part of Rent Schedule.
- (i). The KOPT has proposed a note to the effect that all the rates indicated in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the instant Rent Schedule and after every year thereafter, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. As per Clause 13 (c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. The proposed note is in line with the said stipulation and hence approved.
- (j). The KOPT has also proposed notes to the effect that all future leases shall have a provision for escalation of the lease rent by 2% per annum or scheduled rent then in force whichever is higher; in case of future Licences, the rate of licence fee will be enhanced automatically as and when the SOR will be revised upward; in case of existing Licences if the scheduled rate of license fees is higher than the license fees being paid by the existing licensee the scheduled rate of licence fees will be applicable straightaway; and in case of existing licences (which have been granted prior to introduction of land policy guidelines 2004 in KOPT without any maximum licence period) if the Schedule Rate of licence fee is lower than the licence fees being paid by the existing licensee, such licensees will continue to pay same rate of licence fee without any escalation till such time the updated SOR becomes higher than such licence fee and that thereafter, such licensees will pay licence fee as per the prevailing SOR

As per the amended Land Policy Guidelines, the Rent Schedule shall be escalated by 2% per annum. The Rent Schedule is subject to revision after every five years. These provisions are reflected in the Rent Schedule by way of conditionalities. The provision proposed by the Port is for the purpose of inclusion in the lease/ licence agreement to be entered by the Port. The Scale of Rates framed by this Authority need not contain the clauses to be inserted in the lease agreements to be entered by the port trust with the concerned parties. It is for the Port to enter into Lease Agreement ensuing compliance of the Rent Schedule and Land Policy Guidelines of the Government. The proposed note is therefore, not included in the Rent Schedule.

- (k). The KOPT has proposed a note with regard to recovery of interest free Security Deposit equivalent to Two Years rent at ₹ 1/- per sq. mtr. Per year in case of lease on upfront basis and Two Years rent as per updated SOR in case of lease on annual lease rent basis. In addition, the port has also proposed recovery of 15% Administrative Deposit. Recovery of Administrative Deposit is an administrative matter of KOPT. There does not appear to be a need for this Authority to prescribe such a condition. Hence the prescription of Administrative Deposit in the Rent Schedule is not approved.
- (l). For licensing of land / covered space inside Dock Interior Zone for transit storage of import / export cargo, the KOPT has proposed new notes to the effect that for partial surrender, the area to be surrendered will be in the multiple of 1000 sq. mtrs., that the licensee shall, at his own arrangements, display signboards containing name of the licensee, plate no. & validity of licence. The said notes may bring in transparency and hence approved.
- (m). The KOPT has proposed notes elaborating the payment procedure for GIS based allotment and allotment outside GIS area and charging of simple interest on the outstanding dues. The methodology to be followed by the lessees/ licensees for payment of rentals is an administrative matter of KOPT. There does not appear to be a need for this Authority to prescribe such a condition, since it does not govern prescription of any rate. Hence, the prescription of the said notes in the Rent Schedule is not relevant and hence not approved.
- (xvi). The KOPT has proposed various notes and conditionalities in the rent Schedule pertaining to KDS. Majority of the notes and conditionalities are seen to be in line with the stipulations contained in the Land Policy Guidelines and hence they are approved. Some other notes/ conditionalities are seen to be based on the existing Rent Schedule of KDS and hence, are retained. The remaining other notes and conditionalities are discussed below:
- (a). The KOPT has proposed a note to the effect that SOR with all conditionalities will be applicable to all existing/ future long term leases to that extent which are not contradictory to the covenants of leases, all existing short term leases, all existing monthly leases and all existing/ future licences. The KOPT has also proposed that if the rates of the existing short term leases, existing monthly leases, existing monthly licences, existing/ future 11-month licences and future 5-year licences are found to be higher than the rates of the Schedule of Rent, the existing rates would continue but the conditionalities of this Schedule would be applicable to such occupations immediately. Since the proposed note is in line with Section 49(3) of the MPT Act 1963, the proposed note approved.
- (b). The KOPT has proposed a note to the effect that all the rates indicated in the SOR shall get automatically escalated by 2.50% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the instant Rent Schedule and after every year thereafter, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. As per Clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines, the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. The proposed note is in line with the said stipulation and hence approved.
- (c). The KOPT has also proposed notes to the effect that existing rates of all existing short term leases, all existing monthly leases, all existing monthly licences, all existing/ future 11-month licences and all future 5-year licences will also get escalated by 2.5% per annum. However, rate of escalation for existing long term leases will be guided by the lease covenants. The proposed note is approved.
- (d). The KOPT has proposed notes to govern levy of additional 15% or 20% rental if a plot of land abuts more than one road incase of existing lease deed / license agreement. However, in respect of future leases / licenses even, if a plot of land abuts more than one road that plot of land will not attract additional enhancement of rent / licenece fee for abutting more than one road. The proposed note in respect of future leases / licenses is seen to be as per recommendations of Valuation Report. In respect of existing leases / licenses, the port has proposed to continue with the existing arrangement. The proposed notes are approved.

- (e). The rentals for use of land for commercial and residential purpose are more than the rentals for use of land for Industrial purposes, as it emerges from the Valuation Report. The KOPT has proposed to levy 35% additional charges on base rate for future lease / license / compensation for all general non-industrial uses. However, the following organizations are proposed to be exempted from additional charges.
- Govt. and Govt. aided educational Institutions and Research Organization
 - Transport Facilities and related user
 - Govt. and Charitable Hospitals
 - C.F.S. General Storage, Warehousing and Parking (vehicle and container) facilities
 - Office space for its own use of lessee only, on maximum 10% of the allotted land.
 - All public utility projects, Govt. organization/ departments for the purpose of carrying out sovereign / security/ statutory functions,
 - All way leave permissions

The proposed note is approved.

- (f). Clause 12 (E) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 interalia, stipulates that each lease agreement should specifically provide for surrender of lease, subject to prior notice by the lessee at least 6 (six) months in advance and refund of proportionate upfront premium if the land was leased on upfront basis. Even in existing leases, in cases of premature surrender of lease, proportionate upfront premium is to be refunded by the Port if the land was leased on upfront basis. In this connection, the Port has proposed the following notes:

- (i). Leased land may be surrendered to KOPT any time after 2 years from the date of commencement of lease with 6 month prior notice period unless otherwise is mentioned in the covenants of the lease. If any lessee wants to surrender within first 2 years from the date of commencement of the lease, he will have to pay lease rent for 2 years.
- (ii). In case of surrender for leases granted on upfront premium basis, the lessee will get back upfront paid for the unutilised portion of the lease as per the following formula subject to recovery of 2 years rent in case the surrender is made effective before 2 years from the date of commencement of lease: -

The difference of

- (a) NPV of original lease period and
- (b) NPV of the enjoyed years of the lease. The NPV will be computed at the same base rate of rent and same G-Sec rate, as considered for calculation of NPV for the original lease period, at the time of allotment.

Clause 12 (E) of the Land Policy Guidelines provides for 'surrender of leased land'. However, the methodology to be followed by the Port in the event of surrender of leased land has not been prescribed in the Land Policy Guidelines. It is for the KOPT to evolve a methodology to comply with the stipulation contained in Clause 12(E) in a suitable manner. Since the proposed note does not involve levy of any rentals, the Rent Schedule need not contain the proposed note.

- (g). The KOPT has proposed a note to the effect that Change of use of leased land may be permitted on receipt of prior application subject to such change is in conformity with the Land Use Plan and the covenants of the lease and payment of Higher rate of rent for the new usage as per prevailing updated SoR from the date of change of purpose. In case the existing rate is higher than the rate of proposed for New Purpose, the existing rate will continue with annual escalation as per lease agreement. Further, Fees equivalent to lease rent (as above) for 6 months and applicable Service Tax is envisaged. Clause 15 (i) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 provides for 'change of purpose/ use'. However, no methodology to be followed by the Port in the event of change in the use of leased land has been prescribed in the Land Policy Guidelines. Since the proposed notes give clarity on the matter relating to change in the use of leased land, the same is incorporated in the Rent Schedule, as proposed by the Port.

- (h). The KOPT has proposed to recover damages for encroachment of its land and structures at 3 times the rate for 1st month of encroachment and 4 times the rate thereafter. Since the levy is penal in nature and also such a levy will deter encroachment, the proposed note is approved.
 - (i). The KOPT has proposed a note to the effect of charging of Processing fee for scrutiny of proposal of new construction on the demised land, structures being exempted from payment of the said Processing fee and annual escalation of Processing fee and minimum @ 10% per year. The said provisions are not for usage of port property or to facilitate usage of port property by issue of a license. The Rent Schedule framed by this Authority need not contain the clauses. It is for the Port to enter into Lease Agreement ensuing compliance of the Scale of Rates and Land Policy Guidelines of the Government. The proposed note is therefore, not included in the Rent Schedule.
 - (j). The proposed notes at SI no. 20 govern terms and conditions for allotment of very short licences of three months at the discretion of the Port for storage of cargo, empty containers and parking of lorries / trailers and the procedure to be followed for allotment of very short licences. Since the proposed notes are not intended to govern application of rentals and they are only for the purpose of allotment of plots, the said notes are not prescribed in Rent Schedule.
 - (k). The KOPT has initially not proposed the rates for advertisement or hoarding at KDS. However, subsequently, the KOPT has proposed a rate of ₹ 3530/- per sq. ft per year towards Licence fee for hoardings for advertisement in Kolkata, Howrah and Dock Zones under KDS. The KOPT has also stated that the proposed rate has the approval of the Board of Trustees of KOPT. The proposed rate is incorporated in the Rent Schedule of KDS.
 - (l). The KOPT has proposed a note prescribing rates for way leave charges for the various lands at KDS. It is inferred that the way leave charges are for laying of pipelines / conveyors etc. The rates of rentals proposed by KOPT for the various lands through which pipelines / conveyors pass through do not correlate with the rate of rentals proposed by KOPT for the corresponding land at KDS. Therefore, this Authority is not in a position to approve the proposed way leave charges. However, the KOPT is permitted to levy way leave charges in the manner prescribed in the land Policy guidelines at the rates proposed for the corresponding areas through which pipelines pass.
- (xvii). As stated earlier, the KOPT in its proposal has proposed that the SOR is implemented prospectively for the reasons as already brought out earlier. In this connection, the following are to be noted:
- (a). At the request of the KOPT, this Authority has extended the validity of the existing Rent Schedule vide its Order dated 30 March 2016 stating, inter alia, that the lease rentals to be fixed for the Lands and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, based on a proposal to be filed by KOPT in this regard, have to be given a retrospective effect from 7 April 2016, as the Land Policy Guidelines requires this Authority to fix lease rentals for every five years.
 - (b). Responding to the Order dated 30 March 2016, the KOPT vide its letter dated 03 June 2016 has highlighted the following difficulties if new Rent Schedule is given a retrospective effect from 07 April 2016, and requested whether this authority would be agreeable to revise the SOR prospectively.
 - (i). Occupants of many land parcels and structures of KOPT under license within Customs bound area, have surrendered or are in the process of surrendering their occupations between 07.04.2016 and the date of effect of the proposed SOR. It would be extremely difficult to realize the difference of licence fees for the aforesaid period.
 - (ii). KOPT is contemplating to invite tender-cum-auction for allotment of more than 80 vacant land parcels/structures. As per Land Policy Guidelines, 2014, as modified vide ministry's letter dated 17.07.2015, the reserve annual rent/upfront for any tender-cum-auction is to be fixed on the basis of updated SOR. As such, it is difficult to fix reserve rent for the proposed tender, if revised SOR is given effect retrospectively.

- (iii). Since the validity of the SOR has been extended by six months w.e.f. 07.04.2016 by TAMP through the Order under reference, such reserve annual rent / upfront may be fixed on the basis of updated extant SOR. But, in that case, there may be occasions where the highest bid received in such tender-cum-auction may ultimately turn out to be lower than the revised SOR. To safe-guard KOPT'S interest, a suitable clause is incorporated in such tender-cum-auction where the successful bidder would have to pay as per revised SOR, in case the rate of revised SOR happens to be higher. Even then, retrospective implementation of the conditionalities of the revised SOR would lead to confusion and ambiguity. This may, in turn, repel prospective tenderers come forward, they may ultimately challenge such fixation of rate of revised SOR retrospectively, superseding the rate obtained through tender-cum-auction.

In addition, such prospective tenderers might not get any opportunity to attend the hearing to be given by TAMP since at that point of time, they might not have become lessee.
- (iv). Ld. Estate Officers after adjudicating the damage and rental arrears, may fix the quantum on the basis of the extant updated SOR, as per public Premises (Eviction of Unauthorized Occupants) Act, 1971. Retrospective revision of SOR may lead to recovery of lesser amount than what it should have been.
- (v). Retrospective revision of SOR may have issues with Service Tax.
- (vi). In view of the aforesaid difficulties, KOPT may not invite any tender-cum-auction till the new SOR is notified. However, in that case, revenue from Estate may fall and the expenditure on security to protect such vacant land will also increase.
- (c). With reference to the request made by the KOPT, whether this Authority would be agreeable to revise SOR prospectively, if KOPT so proposes at the time of submission of the proposal, the KOPT was informed the following by us vide our letter dated 18 July 2016:
 - (i). The lease rental for Land and Buildings of KDS and HDC of Kolkata Port Trust (KOPT) was last revised by this Authority vide Order No.TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011. This Order was notified in Gazette of India on 8 March 2011 vide Gazette No 47. The Schedule of Rent (SOR) came into effect from 07 April 2011 and as indicated in the said Order, the SOR was valid for a period of 5 years i.e. upto 6 April 2016.
 - (ii). The position that the revision of SOR is due from 07 April 2016 is already made known to the KOPT in March 2011 itself. Further, the Land Policy Guidelines requires the revision of lease rental/ licence fee once in five years.
 - (iii). Therefore, the KOPT is requested to follow the Land Policy Guidelines.
- (d). However, the KOPT in its proposal dated 29 September 2016 (after issue of our letter dated 18 July 2016) has again reiterated the difficulties that would be faced by it in the event the Rent Schedule is given a retrospective effect from 07 April 2016 and has again requested to grant a prospective effect to its revised Rent Schedule.
- (e). As brought out in the earlier part of the Order, one of the users viz., TIL Limited has made a mention about them approaching the Hon'ble High Court with regard to the re-tendering of plots by KOPT. Incidentally, a copy of the Writ Petition no. 5820(W) of 2017 filed by TIL Limited has also been served upon this Authority as this Authority has also been impleaded as one of the Respondents. Simultaneously, this Authority has also been impleaded as one of the Respondents in the Writ Petition no. 5710 (W) of 2017 filed by Diamond Beverages Private Limited (DBPL).
- (f). The Hon'ble High Court has passed a common Order dated 03 March 2017 disposing Writ Petition no. 5820 (W) of 2017 filed by TIL Limited and Writ Petition no. 5710 (W) of 2017 filed by Diamond Beverages Private Limited. In the said High Court Order, it has been recorded that the Learned Senior Advocate appearing for the KOPT has submitted that KOPT expects a revision in SOR by TAMP very shortly and that the

Senior Advocate on instruction from the KOPT has submitted before the Hon'ble Court that the revision of SOR would be made effective from 07 April 2016 and would, therefore, govern the tender.

- (g). Though the KOPT in its proposal dated 29 September 2016 has requested to grant a prospective effect to its revised Rent Schedule, the Learned Senior Advocate appearing for the KOPT and on instruction from KOPT has submitted before the Hon'ble Court that the revision of SOR would be made effective from 07 April 2016.
- (h). In view of the stand taken by the KOPT before the Hon'ble High Court and stand maintained by this Authority in this case with regard to retrospective application, the revised Rent Schedule approved for the Land and Buildings of KOPT at Haldia and Kolkata would have retrospective effect.

15.1. The revised Rent Schedule for allotment of Land, warehouses and buildings under KDS and the revised Schedule of rent for allotment of land and buildings at HDC alongwith the conditionalities are attached as **Annex – VI** and **VII** respectively.

15.2. The revised Rent Schedules for the land and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia will be effective from 07 April 2016 and shall remain valid for a period of 5 years upto 06 April 2021. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/Ext./91(143)]

Annex - I

Kolkata Port Trust
Comparative position of the Rentals for the land at Kolkata Dock System (KDS)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs)

Sl. No.	Description of Land	Rentals as approved in the year 2011			Rentals escalated @ 2% per annum from April 2012 to April 2016			Rentals as recommended by the Valuer			Rentals as proposed by KOPT			Percentage of increase in rentals proposed by KOPT over existing escalated tariff	
		FIRST BELT	SECOND BELT	% of Difference in the rates of 1st Belt & 2nd Belt as approved by TAMP	FIRST BELT	SECOND BELT	% of Difference in the escalated rates of 1st Belt & 2nd Belt	FIRST BELT	SECOND BELT	% of Difference in the escalated rates of 1st Belt & 2nd Belt	FIRST BELT	SECOND BELT	% of Difference in the rates of 1st Belt & 2nd Belt as proposed by KOPT	FIRST BELT	SECOND BELT
	LANDS AT DOCK														
1	Circular Garden Reach Road from Satya Doctor Road to Bascule Bridge.	3756	2972	79%	4147	3269	79%	4859	3887	80%	4859	3887	80%	17%	19%
2	Circular Garden Reach Road from Bascule Bridge to Gate No. 5; N.S.D.	3756	2684	71%	4147	2952	71%	4859	3887	80%	4859	3887	80%	17%	32%
3	Circular Garden Reach Road from Gate No. 5; N.S.D. upto Gate No. 9; N.S.D. (new diversion portion) including lands on the new roads off the road.	3756	2561	68%	4147	2817	68%	4859	3887	80%	4859	3887	80%	17%	38%
4a	Garden Reach Road from Hastings Bridge to Tidal Basin	2239	NA	-NA-	2472	NA	-NA-	4165	-NA-	-NA-	4165	-NA-	-NA-	68%	-NA-
4b	Waltgunge	2239	NA	-NA-	2472	NA	-NA-	4407	-NA-	-NA-	4326	-NA-	-NA-	75%	-NA-
5a	Garden Reach Road from Tidal Basin to Gate No. 3; N.S.D.	2407	1890	79%	2658	2079	78%	4165	3332	80%	4165	3332	80%	57%	60%
5b	Brace Bridge Road	2407	NA	-NA-	2658	-NA-	-NA-	4165	-NA-	-NA-	4165	NA	-NA-	57%	-NA-
6	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	2140	1732	81%	2363	1905	81%	4407	3526	80%	4135	3308	80%	75%	74%
7a	Hide Road	2015	1642	81%	2225	1806	81%	4450	3560	80%	3893	3115	80%	75%	72%
7b	Hide Road Extn. including low level side	3724	3033	81%	4112	3336	81%	5421	4337	80%	5421	4337	80%	32%	30%

	roads and development roads at Jinirapole.														
8	Nimak Mahal Road	2407	1720	71%	2658	1892	71%	4407	3526	80%	4407	3526	80%	66%	86%
9	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.	2568	1979	77%	2835	2177	77%	5421	4337	80%	4962	3969	80%	75%	82%
10	Sonarpur Road.	4043	3232	80%	4464	3555	80%	4936	3949	80%	4657	3726	80%	4%	5%
11	Oil Installation Road and other roads in Paharpur area.	2675	2140	80%	2953	2354	80%	4126	3301	80%	4126	3301	80%	40%	40%
12a	Remount Road (between Diamond Harbour Road & Bhukailash Road).	3624	2899	80%	4001	3189	80%	5421	4337	80%	5421	4337	80%	35%	36%
12b	Remount Road (between Bhukailash Road & Coal Dock Road).	3624	2898	80%	4001	3188	80%	5421	4337	80%	5421	4337	80%	35%	36%
13	Dock West Road	2015	NA	-NA-	2225	-NA-	-NA-	4450	3560	80%	3893	3115	80%	75%	-NA-
14	Eastern Boundary Road	2140	NA	-NA-	2363	-NA-	-NA-	4716	-NA-	-NA-	4135	-NA-	-NA-	75%	-NA-
15a	Diamond Harbour Road (Western side from Majherhat Bridge to Seamen's House).	4895	3851	79%	5404	4236	78%	6277	5022	80%	6277	5022	80%	16%	19%
15b	Boat Canal & Diamond Harbour Road (Eastern side).	6420	NA	-NA-	7088	-NA-	-NA-	7088	-NA-	-NA-	7088	-NA-	-NA-	0%	-NA-
16	Taratola Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place	3344	2672	80%	3692	2939	80%	5706	4565	80%	5706	4565	80%	55%	55%
17	Taratola Road from Budge Budge Road to Circular Garden Reach Road	3049	1632	54%	3366	1795	53%	5706	4565	80%	5706	4565	80%	70%	154%
18	Hari Mohan Ghosh Road.	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3549	-NA-	-NA-	3105	-NA-	-NA-	75%	-NA-
19a	Ramnagar	1552	NA	-NA-	1714	-NA-	-NA-	3427	-NA-	-NA-	2999	-NA-	-NA-	75%	-NA-
19b	Suriman & Alfinagar Road.	1338	NA	-NA-	1477	-NA-	-NA-	2955	-NA-	-NA-	2585	-NA-	-NA-	75%	-NA-
20	Sonal Road	2015	NA	-NA-	2225	-NA-	-NA-	3701	-NA-	-NA-	3701	-NA-	-NA-	66%	-NA-
21	Land in KPD, NSD, G.R. Jetty & Coal Dock for purposes other than cargo storage	3745	NA	-NA-	4135	-NA-	-NA-	4838	-NA-	-NA-	4838	-NA-	-NA-	17%	-NA-
22	Land within Dock premises with Hard Stand	4945	NA	-NA-	5460	-NA-	-NA-	6388	-NA-	-NA-	6388	-NA-	-NA-	17%	-NA-
23a	Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, Coal Dock Road & R.I.M. Dock Yard.	2140	NA	-NA-	2363	-NA-	-NA-	4736	-NA-	-NA-	4135	-NA-	-NA-	75%	-NA-
23b	Land at Brooklyn Depot	2316	NA	-NA-	2557	-NA-	-NA-	4126	-NA-	-NA-	4126	-NA-	-NA-	61%	-NA-
24	Daighat	2239	NA	-NA-	2472	-NA-	-NA-	4407	-NA-	-NA-	4326	-NA-	-NA-	75%	-NA-
25	Chetla Road	3210	NA	-NA-	3544	-NA-	-NA-	5421	-NA-	-NA-	5421	-NA-	-NA-	53%	-NA-
26	Chetla Station Back Land	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	2175	-NA-	-NA-	2175	-NA-	-NA-	23%	-NA-
27	Chetla Station Yard plots	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	2175	-NA-	-NA-	2175	-NA-	-NA-	23%	-NA-
28a	Sonal (old siding area)	2407	NA	-NA-	2658	-NA-	-NA-	4126	-NA-	-NA-	4126	-NA-	-NA-	55%	-NA-
28b	Durgapur (old siding area)	3683	NA	-NA-	4066	-NA-	-NA-	5135	-NA-	-NA-	5135	-NA-	-NA-	26%	-NA-
28c	20, Coal Berth (old siding area)	3210	NA	-NA-	3544	-NA-	-NA-	4407	-NA-	-NA-	4407	-NA-	-NA-	24%	-NA-
28d	Old Gravel Siding	3210	NA	-NA-	3544	-NA-	-NA-	4407	-NA-	-NA-	4407	-NA-	-NA-	24%	-NA-

28e	Hide Shed Dump (old siding area)	2015	NA	-NA-	2225	-NA-	-NA-	4450	-NA-	-NA-	3893	-NA-	-NA-	75%	-NA-
28f	Dhobitalao Container Park	6562	NA	-NA-	7245	-NA-	-NA-	5489	-NA-	-NA-	5489	-NA-	-NA-	-24%	-NA-
	LANDS AT KOLKATA														
29	Cossipore area from Gun Foundry Road to Chitpore Lift Bridge	3210	2568	80%	3544	2825	80%	6081	4865	80%	6081	4865	80%	72%	72%
	From Chitpore Lift Bridge TO Ahiritola Street														
30a	From Chitpore Lift Bridge to Schalch Street (Koomartooly)	9628	NA	-NA-	10630	-NA-	-NA-	14571	-NA-	-NA-	14571	-NA-	-NA-	37%	-NA-
30b	From to Schalch Street (Koomartooly) to Ahiritola Street	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	12953	-NA-	-NA-	12953	-NA-	-NA-	46%	-NA-
	From Ahiritola Street To Nimtollah Burning Ghat Road														
31a	Strand Bank Road from Ahiritola Street to Nimtollah Burning Ghat Road	9628	NA	-NA-	10630	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	27%	-NA-
31b	Nimtollah Burning Ghat Road (North side)	9628	NA	-NA-	10630	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	27%	-NA-
31c	Strand Road from Ahiritola Street to Nimtollah Burning Ghat Road including Maharshi Debendra Road	10698	8557	80%	11811	9413	80%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	27%	28%
	From Nimtollah Burning Ghat Road To Jorabagan Cross Road														
32a	Strand Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	9628	7701	80%	10630	8471	80%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	42%	42%
32b	Jorabagan Cross Road (North side), Cross Road Nos. 13 & 16.	9094	NA	-NA-	10041	-NA-	-NA-	12851	10281	80%	12851	-NA-	-NA-	28%	-NA-
32c	Strand Bank Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	10698	NA	-NA-	11811	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	14%	-NA-
32d	Cross Road Nos. 13/1, 14, 15 & 17.	9094	NA	-NA-	10041	-NA-	-NA-	11911	-NA-	-NA-	11911	-NA-	-NA-	19%	-NA-
32e	Nimtollah Burning Ghat Road (South side).	10698	NA	-NA-	11811	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	9%	-NA-
	From Jorabagan Cross Road to Adya Sradhya Ghat Road.														
33a	Strand Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	10698	8557	80%	11811	9413	80%	15046	-NA-	-NA-	15046	12037	-NA-	27%	-NA-
33b	Strand Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	8024	6420	80%	8859	7062	80%	15046	-NA-	-NA-	15046	12037	-NA-	70%	-NA-
33c	Strand Bank Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	52%	-NA-
33d	Strand Bank Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	52%	-NA-
33e	Adya Sradhya Ghat Road (North side).	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	45%	-NA-
33f	P.C. Tagore Ghat Road.	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	45%	-NA-
33g	Cross Road No. 8.	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	11911	-NA-	-NA-	11911	-NA-	-NA-	34%	-NA-
33h	Cross Road Nos. 9, 10 & 11.	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	11911	-NA-	-NA-	11911	-NA-	-NA-	34%	-NA-

33i	Jorabagan Cross Road (South side), Cross Road Nos. 12	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	12851	-NA-	-NA-	45%	-NA-
33j	Pathuria Ghat Cross Road	9628	NA	-NA-	10630	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	27%	-NA-
39															
	From Adya Sradhya Ghat Road To Jagannath Ghat Road														
34a	Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	7489	5993	80%	8268	6592	80%	15046	12037	80%	14470	11576	80%	75%	76%
34b	Strand Bank Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	8024	NA	-NA-	8859	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	13478	-NA-	-NA-	52%	-NA-
34c	New C.I.T Road (Cross Road No. 5)	8559	6850	80%	9450	7535	80%	12851	10281	80%	12851	10281	80%	36%	36%
34d	Adya Sradhya Ghat Road (South side) Jagannath Ghat Road (North side)	7489	5992	80%	8268	6591	80%	12851	-NA-	-NA-	12851	10281	-NA-	55%	-NA-
34e	Cross Road No. 6 & 7	7489	NA	-NA-	8268	-NA-	-NA-	11911	9529	80%	11911	-NA-	-NA-	44%	-NA-
	Jagannath Ghat Road to Howtah Bridge														
35a	Strand Road from Jagannath Ghat Road to Mint Garden	9628	7703	80%	10630	8473	80%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	42%	42%
35b	Strand Bank Road from Jagannath Ghat Road to Howrah Bridge	13373	NA	-NA-	14765	-NA-	-NA-	15046	-NA-	-NA-	15046	-NA-	-NA-	2%	-NA-
35c	Jagannath Ghat Road (South side)	10698	8561	80%	11811	9417	80%	12694	10155	80%	12694	10155	80%	7%	8%
	From Howrah Bridge, Mullick Ghat & Adjoining Area to Calcutta Jetty No. 9														
36a	Strand Bank Road from Howrah Bridge to Mullick Ghat	13373	NA	-NA-	14765	-NA-	-NA-	14765	-NA-	-NA-	14765	-NA-	-NA-	0%	-NA-
36b	Strand Road near Mullick Ghat Pumping Station	13373	10581	79%	14765	11639	79%	15046	12037	80%	15046	12037	80%	2%	3%
36c	Old Howrah Bridge Approach Road adjacent to the same	13373	10701	80%	14765	11771	80%	15064	12051	80%	15064	12051	80%	2%	2%
37	Land at Chandpal Ghat, Outram Ghat and Babu Ghat	10698	NA	-NA-	11811	-NA-	-NA-	14633	-NA-	-NA-	14633	-NA-	-NA-	24%	-NA-
38(i)	Land at Tuckta Ghat.	2675	NA	-NA-	2953	-NA-	-NA-	5375	-NA-	-NA-	5168	-NA-	-NA-	75%	-NA-
38(ii)	Land from Chandpal Ghat to Tuckta Ghat									-NA-	-NA-	9901	-NA-	-NA-	-NA-
	LANDS AT HOWRAH														
39	Chandmari Ghat, Howrah Station (Shop rents, long term lease will not be granted).	26745	21397	80%	29529	23537	80%	13999	-NA-	-NA-	13999	-NA-	-NA-	-53%	-NA-
40	Nityadhan Mukherjee Road (Telkal Ghat).	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3544	-NA-	-NA-	3101	-NA-	-NA-	75%	-NA-
41	Strand Road, Howrah.	2140	NA	-NA-	2363	-NA-	-NA-	4725	-NA-	-NA-	4135	-NA-	-NA-	75%	-NA-
42a	Upper Foreshore Road.	1873	NA	-NA-	2068	-NA-	-NA-	4136	-NA-	-NA-	3619	-NA-	-NA-	75%	-NA-
42b	Mullick Ghat Road.	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3544	-NA-	-NA-	3101	-NA-	-NA-	75%	-NA-
42c	Cross Road No.1	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3544	-NA-	-NA-	3101	-NA-	-NA-	75%	-NA-
43	Cross Road Nos. 2, 3 & 4.	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3544	-NA-	-NA-	3101	-NA-	-NA-	75%	-NA-
	Grand Foreshore Road River Side														
44a	Portion on the north of Banstalla Ghat Road.	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3544	-NA-	-NA-	3101	-NA-	-NA-	75%	-NA-
44b	Portion on the south of Banstalla Ghat Road.	1605	NA	-NA-	1772	-NA-	-NA-	3544	-NA-	-NA-	3101	-NA-	-NA-	75%	-NA-
45	Chintamani Day Bathing Ghat Road.	1338	NA	-NA-	1477	-NA-	-NA-	2955	-NA-	-NA-	2585	-NA-	-NA-	75%	-NA-
	Banstalla Ghat Road														

46a	North side.	1338	NA	-NA-	1477	-NA-	-NA-	2954	-NA-	-NA-	2585	-NA-	-NA-	75%	-NA-
46b	South side.	1338	NA	-NA-	1477	-NA-	-NA-	2954	-NA-	-NA-	2585	-NA-	-NA-	75%	-NA-
	Foreshore Road														
47a	From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road	1338	1068	80%	1477	1175	80%	2955	2364	80%	2585	2068	80%	75%	76%
47b	From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Gaht Road.	1774	1416	80%	1959	1558	80%	3917	3134	80%	3428	2742	80%	75%	76%
48	Jagat Banerjee Ghat Road & Shilpore Ferry Ghat Road.	4671	NA	-NA-	5157	-NA-	-NA-	7403	-NA-	-NA-	7403	-NA-	-NA-	44%	-NA-
	Shalimar Yard														
49a	Foreshore Road East Side	2140	1713	80%	2363	1884	80%	4725	3780	80%	4135	3308	80%	75%	76%
49b	Foreshore Road West Side	1386	1111	80%	1530	1222	80%	3061	2449	80%	2678	2142	80%	75%	75%
50	Duke Road	1386	NA	-NA-	1530	-NA-	-NA-	3060	-NA-	-NA-	2678	-NA-	-NA-	75%	-NA-
	Foreshore Road (Timber Pond)														
51a	High Land	866	NA	-NA-	956	-NA-	-NA-	1100	-NA-	-NA-	1100	-NA-	-NA-	15%	-NA-
51b	Low Land	636	NA	-NA-	702	-NA-	-NA-	808	-NA-	-NA-	808	-NA-	-NA-	15%	-NA-
52a	Bandhaghat	Not prescribed						4743	-NA-	-NA-	4743	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
52b	Golabarighat	Not prescribed						4743	-NA-	-NA-	4743	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
52c	Near Howrah Bridge Pier (Howrah side) area							-NA-	-NA-	13999	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-	
53	Budge Budge	Not prescribed						1043	-NA-	-NA-	1043	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
54	Roychowk	752	NA	-NA-	830	-NA-	-NA-	1177	-NA-	-NA-	1177	-NA-	-NA-	42%	-NA-
55	Hooghly Point	310	NA	-NA-	342	-NA-	-NA-	536	-NA-	-NA-	536	-NA-	-NA-	57%	-NA-
56	Falta	Not prescribed						421	-NA-	-NA-	421	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
57	Balagarh,	222	NA	-NA-	245	-NA-	-NA-	245	-NA-	-NA-	245	-NA-	-NA-	0%	-NA-
58	Jellinghum	19	NA	-NA-	21	-NA-	-NA-	21	-NA-	-NA-	21	-NA-	-NA-	0%	-NA-
59	Gangrachar	19	NA	-NA-	21	-NA-	-NA-	21	-NA-	-NA-	21	-NA-	-NA-	0%	-NA-
60	Diamond Harbour	519	NA	-NA-	573	-NA-	-NA-	814	-NA-	-NA-	814	-NA-	-NA-	42%	-NA-
61	Khejuri	49	NA	-NA-	54	-NA-	-NA-	54	-NA-	-NA-	54	-NA-	-NA-	0%	-NA-
62	Shimurail	268	NA	-NA-	296	-NA-	-NA-	523	-NA-	-NA-	518	-NA-	-NA-	75%	-NA-
63	Durgapur	292	NA	-NA-	322	-NA-	-NA-	322	-NA-	-NA-	322	-NA-	-NA-	0%	-NA-
64	South Khalichar	19	NA	-NA-	21	-NA-	-NA-	21	-NA-	-NA-	21	-NA-	-NA-	0%	-NA-
65	Baharampur	1084	NA	-NA-	1197	-NA-	-NA-	1333	-NA-	-NA-	1333	-NA-	-NA-	11%	-NA-
66	Nischintapur	310	NA	-NA-	342	-NA-	-NA-	342	-NA-	-NA-	342	-NA-	-NA-	0%	-NA-
67	Payaradanga	11	NA	-NA-	12	-NA-	-NA-	13	-NA-	-NA-	13	-NA-	-NA-	7%	-NA-
68	Saugor	60	NA	-NA-	66	-NA-	-NA-	124	-NA-	-NA-	116	-NA-	-NA-	75%	-NA-
69	Freshergunj	184	NA	-NA-	203	-NA-	-NA-	203	-NA-	-NA-	203	-NA-	-NA-	0%	-NA-
70	Moyapur	Not prescribed						500	-NA-	-NA-	500	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
71	Swarupgunj	Not prescribed						1047	-NA-	-NA-	1047	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
72	Nabadwip	Not prescribed						45	-NA-	-NA-	45	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
73	Nizgarh	888	NA	-NA-	980	-NA-	-NA-	Not prescribed	-NA-	-NA-	Not prescribed	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-
74	Garbhukta Nandanpur	888	NA	-NA-	980	-NA-	-NA-	Not prescribed	-NA-	-NA-	Not prescribed	-NA-	-NA-	-NA-	-NA-

Annex - II

Kolkata Port Trust
Comparative position of the Rentals for the land at Haldia Dock Complex (HDC)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs)

Sl. No.	Situation and Description of Land	Rentals as approved in the year 2011	Rentals escalated @ 2% per annum from April 2012 to April 2016	Rentals as recommended by the Valuer	Rentals as proposed by KOPT	Percentage of increase in rentals proposed by KOPT over existing escalated tariff
1	Residential Zone	1250	1380	1604	1604	16%
2	Industrial Zone	905	999	1080	1080	8%
3	Dock Interior (inside Custom bounded area) (Bare Land) *	2202	2431	2628	2628	8%
4	Dock Interior (inside Custom bounded area) (Hard Stand) *	3424	3780	4086	4086	8%
5	Proposed Dock Interior Zone	1713	1891	2044	2044	8%
6	Dock Zone (Bare Land)	1223	1350	1459	1459	8%
7	Dock Zone (Hard Stand)	Not prescribed	Not prescribed	2917	2917	-NA-
8	Commercial Zone for Offices, Banks, Workshops, Repair Shops (excluding automobiles), cold storage, etc.	2309	2549	2918	2918	14%
9	Commercial Zone for Shops, Markets, Nursing Homes, Medical Clinics, Hotels & Restaurants (without bar), Service Stations, Repair Shops (automobiles), weighbridge, etc.	3100	3423	3891	3891	14%
10	Commercial Zone for Cinema House, Hotel & Restaurant (with Bar), etc.	3162	3491	3969	3969	14%
11	Kukrahati	412	455	474	474	4%
12	Panskura	1042	1150	1207	1206	5%

Notes:

- 1 If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned at Sl. no. 8, 9 and 10, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charges extra over the rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.
- 2 In the event of utilisation of land for mixed purposes i.e. office cum residential, the rent chargeable shall be the simple average of applicable rents for the specific usage.
- 3 * These rates are not applicable incase of allotment on ship to ship basis for storage of import/ export goods inside Dock Interior Zone.

Annex - III

Kolkata Port Trust
Comparative position of the Rentals for the structures at Kolkata Dock System (KDS)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs)

	Location & Description of Structure	Monthly Rent as per 2011 Rent Schedule as on 7.4.2011	Updated Monthly Rent after escalating @ 2% per annum as on 7.4.2016	Rentals as recommended by the Valuer and proposed by the KOPT	Percentage of increase in rentals proposed by KOPT over existing escalated tariff	Rentals proposed for approval	Percentage of increase in rentals being approved over existing escalated tariff
1	ARMENIAN GHAT WAREHOUSE						
i	Ground Floor Godowns *	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	First Floor Godowns *	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
2	Calcutta Jetty Shed No. 1	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
3	CANNING WAREHOUSE						
i	Ground Floor Godowns *	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	First Floor Godowns *	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
iii	Second Floor Godowns	6,047	6676	11684	75%	9346.93	40%
4	CLIVE WAREHOUSE						
i	Ground Floor Godowns	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	First Floor Godowns	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
iii	Second Floor Godowns	6,047	6676	11684	75%	9346.93	40%
5	FAIRLIE WAREHOUSE						
i	Ground Floor Godowns	12,163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	First Floor Godowns	8,514	9400	16450	75%	13160.20	40%
iii	Second Floor Godowns	6,047	6676	11684	75%	9346.93	40%
6	CANNING WAREHOUSE (ANNEXE)						
i	Ground Floor Godowns *	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
ii	First Floor Godowns *	8514	9400	16450	75%	13160.20	40%
8	Import Warehouse (8 compartments)	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
9	Import Warehouse South.	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
10	Calcutta Jetty Shed No. 4	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
11	Calcutta Jetty Shed No. 5. (Northernmost Bay).	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
12	P-221/2, STRAND BANK ROAD						
i	Ground Floor (Shops).	15976	17639	30868	75%	24694.31	40%
ii	Ground Floor (Godowns).	12163	13429	23501	75%	18800.51	40%
iii	Ground Floor Annexe	6690	7386	12926	75%	10340.82	40%
iv	Second Floor	10137	11192	19586	75%	15668.89	40%
v	Top Floor.	10137	11192	19586	75%	15668.89	40%
13	"A" SHED JAGANNATH GHAT						
i	Ground Floor	10265	11333	14072	24%	14072.00	24%
ii	First Floor	7187	7935	9850	24%	9850.40	24%
iii	Office space on the Top Floor	5132	5666	7036	24%	7036.00	24%
iv	Miscellaneous structure attached to the Warehouse such as Darwans Quarters Cook Houses etc.	6158	6799	8443	24%	8443.20	24%
14	R.D.F. Godowns at Jagannath Ghat Road.	11298	12474	20579	65%	17463.47	40%
15	Jagannath Ghat Godowns	11298	12474	21829	75%	17463.47	40%
16	PATHURIAGHAT WAREHOUSE						
i	Ground Floor Godowns (Compartment Nos. 1 to 5)	9495	10483	18346	75%	14676.55	40%
ii	First Floor Godowns (Compartment Nos. 6 to 10)	6648	7340	9608	31%	9608.00	31%
iii	Ground Floor Pucca Godowns Nos. 12 to 17/2 (C.I.Roof).	9495	10483	18346	75%	14676.55	40%
17	Nimtallah Station Shed.	9792	10811	18920	75%	15135.62	40%
18	SAHEB BAZAR GODOWNS						
i	Nos. 3, 3A, 4 & 4A	8160	9009	15766	75%	12613.02	40%
ii	Godown No. 5	7672	8471	14823	75%	11858.71	40%
19	Ruthtala Station Road	7237	7990	13983	75%	11186.33	40%
20	BAGHBAZAR WAREHOUSE						
i	Ground Floor Godown No. 1	6677	7372	13419	82%	10320.73	40%

ii	First Floor Godown No. 2 & 4, access by two wooden ramps	4676	5163	9393	82%	7227.75	40%
21	Cossipore Receiving Shed	4635	5117	9912	94%	7164.38	40%
22	4 shop rooms with verandah at Armenian Ghat	12163	13429	18049	34%	18049.00	34%
23	Shed at Outram Ghat	12163	13429	19319	44%	18800.51	40%
24	OTHER STRUCTURES						
i	Building with pucca roof *	7643	8438	4228	-50%	4228.00	-50%
ii	Building with R.T. and Asbestos roof *	6175	6818	3223	-53%	3223.00	-53%
iii	Building with C.I. roof	4744	5238	2629	-50%	2629.00	-50%
	DOCK						
25	HIDE ROAD GODOWNS						
i	Godowns, enclosed verandah & miscellaneous closed floor space	6670	7364	10338	40%	10338.00	40%
ii	Open sided verandah space	3337	3684	5169	40%	5169.00	40%
26 i	Hoboken sheds (including naval transit sheds)	4635	5117	8955	75%	7164.38	40%
26 ii	Brooklyn T.N. Shed	4120	4549	7762	71%	6368.34	40%
26 iii	Brooklyn T.G. Shed	4294	4741	8150	72%	6637.29	40%
27	Jinjinrapole Sheds	7128	7870	9186	17%	9186.00	17%
28	Structures/ Rooms In any Zone (not covered within mentioned within zones)						
i	Building with Pucca Roof	7643	8438	5035	-40%	5035.00	-40%
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	6175	6818	4028	-41%	4028.00	-41%
iii	Building with C.I. roof	4744	5238	3287	-37%	3287.00	-37%
29	Kantapukur Sheds	4635	5117	8955	75%	7164.38	40%
30	TEA WAREHOUSES						
i	Hide Road Warehouse	4120	4549	7960	75%	6368.34	40%
ii	Sale Tea Warehouse	5088	5618	9023	61%	7864.59	40%
	First Floor Rate 70% of Ground Floor Rate	-	-	6316	-	-	-
	2nd floor and above	-	-	4512	-	-	-
iii	Sale Tea Warehouse (Annexe)	7184	7932	7932	0%		-100%
iv	Lybian Depot Warehouse						
a	Ground Floor	6304	6960	11615	67%	9744.18	40%
b	1st Floor	6304	6960	8130	17%	8130.00	17%
c	2nd Floor upwards	6304	6960	6960	0%	6960.13	0%
v	T.T. Sheds *	4564	5039	6960	38%	6960.00	38%
	1st Floor	-	-	4449	-	-	-
vi	T.T. Sheds Extension *	7207	7957	6960	-13%	6960.00	-13%
31	Import Warehouse "A" N.S.D.						
	Ground Floor	3316	3661	6407	75%	5125.58	40%
	1st Floor	3316	3661	4997	36%	4997.00	36%
	2n Floor upwards	3316	3661	3661	0%		-100%
	HOWRAH						
32	SHED AT 14 FORESHORE ROAD, RAMKRISTOPUR						
i	Ground Floor Space	3552	3922	6667	70%	5490.37	40%
ii	First Floor Space	2490	2749	4667	70%	3848.83	40%
33	Station Shed (North) Ramkristopur	3640	4019	7033	75%	5626.40	40%
34	Station Shed (South) Ramkristopur	3640	4019	7033	75%	5626.40	40%
35	New Goods Shed Ramkristopur	3640	4019	7033	75%	5626.40	40%
36	Structures at 109, Foreshore Road, Ramkristopur	3687	4071	7124	75%	5699.04	40%
37	Nissen Sheds at 108, Foreshore Road, Ramkristopur	3606	3981	6967	75%	5573.84	40%
38	Small office Building at Timber Pond	1626	1795	3142	75%	2513.33	40%
	BUDGE BUDGE						
39	Budge Budge Godown / Sheds	2972	3281	4370	33%	4370.00	33%
	OTHER STRUCTURE						
40i	Building with pucca roof	-	-	4228	-	4228.00	-
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	-	-	3223	-	3223.00	-
iii	Building with C.I. roof	-	-	2629	-	2629.00	-

41 Gangway and Pontoon of KoPT

1,28000 (pm L.S)**

42 Gangway and Pontoon of Party

9000-per month(L.S)#

* Land Cost of respective zones to be added for final rate.

**including foreshore occupation charge where Approach and/or back land belongs to KopT only

including foreshore occupation charge subject to minimum of Rs 27000/- where Approach and/or back land belongs to KopT only

Annex - IV

Kolkata Port Trust
Comparative position of the Rentals for the structures at Haldia Dock Complex (HDC)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs)

Sl. No.	Zone, Location & other description	Monthly Rent as per 2011 Rent Schedule as on 7.4.2011	Updated Monthly Rent after escalating @ 2% per annum as on 7.4.2016	Suggested Monthly Rent by valuer and as proposed by the Port	Percentage of increase in rentals being approved over existing escalated tariff
(a)	Pucca Roofed Structure				
(i)	Residential zone	67	73.97	81.00	9%
(ii)	Industrial zone	67	73.97	77.00	4%
(iii)	Dock Interior zone	77	85.01	93.00	9%
(iv)	Dock Zone	77	85.01	93.00	9%
(v)	Commercial Zone	-NA-	-NA-	103.00	-NA-
(b)	AC / CI Roofed Structure				
(i)	Residential zone	54	59.62	63.00	6%
(ii)	Industrial zone	54	59.62	62.00	4%
(iii)	Dock Interior zone	62	68.45	73.00	7%
(iv)	Dock Zone	62	68.45	71.00	4%
(v)	Commercial Zone	-NA-	-NA-	85.00	-NA-
(vi)	Kukrahati	-NA-	-NA-	62.00	-NA-
(c)	Tower Building	120	132.49	140.00	6%
(d)	Quarters / Dormitories				
(i)	Dormitories (pucca roofed)	67	73.97	73.97	0%
(ii)	"A" type quarters	80	88.33	88.33	0%
(iii)	Modified "A" type quarters	80	88.33	88.33	0%
(iv)	"B" type quarters	80	88.33	88.33	0%
(v)	Modified "B" type quarters	80	88.33	88.33	0%
(vi)	"C" type quarters	98	108.20	108.20	0%
(vii)	"D" type quarters	133	146.84	146.84	0%
(viii)	Officer's Hostel	80	88.33	88.33	0%
(ix)	Jawahar Tower	120	132.49	132.49	0%
(e)	Market for perishable good	54	59.62	60.00	1%
(f)	Retail market	67	73.97	76.00	3%
(g)	Shopping centres at Durgachak	54	59.62	61.00	2%
(h)	Shopping centres at Chiranjibpur	54	59.62	61.00	2%
(i)	Township market opposite to Makhan Babu Bazar	38	41.96	44.00	5%
(j)	Township marketing centre (near Helipad ground)	54	59.62	62.00	4%
(k)	Goomties	67	73.97	76.00	3%

Annex - V

III. OTHERS

Sl. No.	Description	Rate in Rs.
1	Permission Fee	
	(To be levied per day or part thereof)	
	(i). For holding function on land for area occupied upto 40 Sq.M	1000
	(ii). If above occupation continues beyond 3 days	1500

	(i). For holding function on land for area occupied above 40 Sq.M	1500
	(ii). If above occupation continues beyond 3 days	2000
2	Rate of Rent/ Licence Fee for the water bodies/ water areas	50% of the corresponding rate of rent for the abutting land area
3	Rate of Licence Fee for erection of hoarding on KoPT land :	
	(To be levied per calendar year or part thereof)	
	For hoarding upto a maximum size of 10 Sq.M	3000
	For hoarding of size above 10 Sq.M	5000
4	Way-Leave Licence	
(i)	A way-leave licence fee will be charged for essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric lines running on single pole, etc. (To be levied per calendar year or part thereof)	2000
(ii)	For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave licence fee will be charged as follows: For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.	-
	For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers, way-leave licence fee will be charged on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the structure	-
5	For Durgachak Mini Market, licence fee (per month per plot measuring about 13.936 Sq.M)	700
6	Recovery of Hawker charges (per sq. meter per day per hawker)	
	- For Bare chatal	2
	- For hardstand chatal	2
7	For licensing of open / covered space inside Dock Interior Zone for storage of import / export goods, the licence fee will be charged at the following rates per 100 Sq.M per Month.	
	Open Space	
	Bare Land	4225
	Hardstand land	6570
	Covered Space	
	Pucca roofed	13917
	AC / CI roofed	10437

Annex - VI

Kolkata Port Trust
Rentals for the land at Kolkata Dock System (KDS)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs per month)

Sl. No.	Description of Land	Rentals for 1st Belt	Rentals for 2nd Belt
	LANDS AT DOCK		
1	Circular Garden Reach Road from Satya Doctor Road to Bascule Bridge.	4859	3887

2	Circular Garden Reach Road from Bascule Bridge to Gate No. 5; N.S.D.	4859	3887
3	Circular Garden Reach Road from Gate No. 5; N.S.D. upto Gate No. 9, N.S.D. (new diversion portion) including lands on the new roads off the road.	4859	3887
4a	Garden Reach Road from Hastings Bridge to Tidal Basin	4165	-NA-
4b	Watgunge	4326	-NA-
5a	Garden Reach Road from Tidal Basin to Gate No. 3, N.S.D.	4165	3332
5b	Brace Bridge Road	4165	NA
6	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	4135	3308
7a	Hide Road	3893	3115
7b	Hide Road Extn. including low level side roads and development roads at Jinjirapole.	5421	4337
8	Nimak Mahal Road	4407	3526
9	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.	4962	3969
10	Sonarapur Road.	4657	3726
11	Oil Installation Road and other roads in Paharpur area.	4126	3301
12a	Remount Road (between Diamond Harbour Road & Bhukailash Road).	5421	4337
12b	Remount Road (between Bhukailash Road & Coal Dock Road).	5421	4337
13	Dock West Road	3893	3115
14	Eastern Boundary Road	4135	-NA-
15a	Diamond Harbour Road (Western side from Majherhat Bridge to Seamen's House).	6277	5022
15b	Boat Canal & Diamond Harbour Road (Eastern side).	7088	-NA-
16	Taratata Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place	5706	4565
17	Taratata Road from Budge Budge Road to Circular Garden Reach Road	5706	4565
18	Hari Mohan Ghosh Road.	3105	-NA-
19a	Ramnagar	2999	-NA-
19b	Suriman & Alifnagar Road.	2585	-NA-
20	Sonai Road	3701	-NA-
21	Land in KPD, NSD, G.R. Jetty & Coal Dock for purposes other than cargo storage	4838	-NA-
22	Land within Dock premises with Hard Stand	6388	-NA-
23a	Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, Coal Dock Road & R.I.M. Dock Yard.	4135	-NA-
23b	Land at Brooklyn Depot	4126	-NA-
24	Daighat	4326	-NA-
25	Chetla Road	5421	-NA-
26	Chetla Station Back Land	2175	-NA-
27	Chetla Station Yard plots	2175	-NA-
28a	Sonai (old siding area)	4126	-NA-
28b	Durgapur (old siding area)	5135	-NA-
28c	20, Coal Berth (old siding area)	4407	-NA-
28d	Old Gravel Siding	4407	-NA-
28e	Hide Shed Dump (old siding area)	3893	-NA-
28f	Dhobitalao Container Park	5489	-NA-
	LANDS AT KOLKATA		
29	Cossipore area from Gun Foundry Road to Chitpore Lift Bridge	6081	4865
	From Chitpore Lift Bridge TO Ahiritola Street		
30a	From Chitpore Lift Bridge to Schalch Street (Koomartooly)	14571	-NA-
30b	From to Schalch Street (Koomartooly) to Ahiritola Street	12953	-NA-
	From Ahiritola Street To Nimtollah Burning Ghat Road		
31a	Strand Bank Road from Ahiritola Street to Nimtolla Burning Ghat Road	13478	-NA-
31b	Nimtollah Burning Ghat Road (North side)	13478	-NA-
31c	Strand Road from Ahiritola Street to Nimtollah Burning Ghat Road including Maharshi Debendra Road	15046	12037
	From Nimtolla Burning Ghat Road To Jorabagan Cross Road		
32a	Strand Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	15046	12037
32b	Jorabagan Cross Road (North side), Cross Road Nos. 13 & 16.	12851	-NA-
32c	Strand Bank Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	13478	-NA-
32d	Cross Road Nos. 13/1, 14, 15 & 17.	11911	-NA-
32e	Nimtollah Burning Ghat Road (South side).	12851	-NA-
	From Jorabagan Cross Road to Adya Sradhya Ghat Road.		
33a	Strand Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	15046	12037
33b	Strand Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	15046	12037
33c	Strand Bank Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	13478	-NA-
33d	Strand Bank Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	13478	-NA-
33e	Adya Sradhya Ghat Road (North side).	12851	-NA-
33f	P.C. Tagore Ghat Road.	12851	-NA-
33g	Cross Road No. 8.	11911	-NA-

33h	Cross Road Nos. 9, 10 & 11.	11911	-NA-
33i	Jorabagan Cross Road (South side), Cross Road Nos. 12	12851	-NA-
33j	Pathuria Ghat Cross Road	13478	-NA-
	From Adya Sradhya Ghat Road To Jagannath Ghat Road		
34a	Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	14470	11576
34b	Strand Bank Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	13478	-NA-
34c	New C.I.T Road (Cross Road No. 5)	12851	10281
34d	Adya Sradhya Ghat Road (South side) Jagannath Ghat Road (North side)	12851	10281
34e	Cross Road No. 6 & 7	11911	-NA-
	Jagannath Ghat Road to Howtah Bridge		
35a	Strand Road from Jagannath Ghat Road to Mint Garden	15046	12037
35b	Strand Bank Road from Jagannath Ghat Road to Howrah Bridge	15046	-NA-
35c	Jagannath Ghat Road (South side)	12694	10155
	From Howrah Bridge. Mullick Ghat & Adjoining Area to Calcutta Jetty No. 9		
36a	Strand Bank Road from Howrah Bridge to Mullick Ghat	14765	-NA-
36b	Strand Road near Mullick Ghat Pumping Station	15046	12037
36c	Old Howrah Bridge Approach Road adjacent to the same	15064	12051
37	Land at Chandpal Ghat, Outram Ghat and Babu Ghat	14633	-NA-
38(i)	Land at Tuckta Ghat.	5168	-NA-
38(ii)	Land from Chandpal Ghat to Tukta Ghat	9901	-NA-
	LANDS AT HOWRAH		
39	Chandmari Ghat, Howrah Station (Shop rents, long term lease will not be granted).	13999	-NA-
40	Nityadhan Mukherjee Road (Telkal Ghat).	3101	-NA-
41	Strand Road, Howrah.	4135	-NA-
42a	Upper Foreshore Road.	3619	-NA-
42b	Mullick Ghat Road.	3101	-NA-
42c	Cross Road No.1	3101	-NA-
43	Cross Road Nos. 2, 3 & 4.	3101	-NA-
	Grand Foreshore Road River Side		
44a	Portion on the north of Banstalla Ghat Road.	3101	-NA-
44b	Portion on the south of Banstalla Ghat Road.	3101	-NA-
45	Chintamani Dey Bathing Ghat Road.	2585	-NA-
	Banstalla Ghat Road		
46a	North side.	2585	-NA-
46b	South side.	2585	-NA-
	Foreshore Road		
47a	From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road	2585	2068
47b	From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.	3428	2742
48	Jagat Banerjee Ghat Road & Shibpore Ferry Ghat Road.	7403	-NA-
	Shalimar Yard		
49a	Foreshore Road East Side	4135	3308
49b	Foreshore Road West Side	2678	2142
50	Duke Road	2678	-NA-
	Foreshore Road (Timber Pond)		
51a	High Land	1100	-NA-
51b	Low Land	808	-NA-
52a	Bandhaghat	4743	-NA-
52b	Golabarighat	4743	-NA-
52c	Near Howrah Bridge Pier (Howrah side) area	13999	-NA-
53	Budge Budge	1043	-NA-
54	Roychowk	1177	-NA-
55	Hooghly Point	536	-NA-
56	Falta	421	-NA-
57	Balagarh,	245	-NA-
58	Jellinghum	21	-NA-
59	Gangrachar	21	-NA-
60	Diamond Harbour	814	-NA-
61	Khejuri	54	-NA-
62	Shimurahi	518	-NA-
63	Durgapur	322	-NA-
64	South Khalichar	21	-NA-
65	Baharampur	1333	-NA-
66	Nischintapur	342	-NA-
67	Payaradanga	13	-NA-

68	Saugor	116	-NA-
69	Freshergunj	203	-NA-
70	Moyapur	500	-NA-
71	Swarupgunj	1047	-NA-
72	Nabadwip	45	-NA-

Kolkata Port Trust
Rentals for the structures at Kolkata Dock System (KDS)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs per month)

	Location & Description of Structure	Rentals
1	ARMENIAN GHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns *	18800.51
ii	First Floor Godowns *	13160.20
2	Calcutta Jetty Shed No. 1	18800.51
3	CANNING WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns *	18800.51
ii	First Floor Godowns *	13160.20
iii	Second Floor Godowns	9346.93
4	CLIVE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	18800.51
ii	First Floor Godowns	13160.20
iii	Second Floor Godowns	9346.93
5	FAIRLIE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	18800.51
ii	First Floor Godowns	13160.20
iii	Second Floor Godowns	9346.93
6	CANNING WAREHOUSE (ANNEXE)	
i	Ground Floor Godowns *	18800.51
ii	First Floor Godowns *	13160.20
8	Import Warehouse (8 compartments)	18800.51
9	Import Warehouse South.	18800.51
10	Calcutta Jetty Shed No. 4	18800.51
11	Calcutta Jetty Shed No. 5. (Northernmost Bay).	18800.51
12	P-221/2, STRAND BANK ROAD	
i	Ground Floor (Shops).	24694.31
ii	Ground Floor (Godowns).	18800.51
iii	Ground Floor Annexe	10340.82
iv	Second Floor	15668.89
v	Top Floor.	15668.89
13	"A" SHED JAGANNATH GHAT	
i	Ground Floor	14072.00
ii	First Floor	9850.40
iii	Office space on the Top Floor	7036.00
iv	Miscellaneous structure attached to the Warehouse such as Darwans Quarters Cook Houses etc.	8443.20
14	R.D.F. Godowns at Jagannath Ghat Road.	17463.47
15	Jagannath Ghat Godowns	17463.47
16	PATHURIAGHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns (Compartment Nos. 1 to 5)	14676.55
ii	First Floor Godowns (Compartment Nos. 6 to 10)	9608.00
iii	Ground Floor Pucca Godowns Nos. 12 to 17/2 (C.I.Roof).	14676.55
17	Nimtallah Station Shed.	15135.62
18	SAHEB BAZAR GODOWNS	
i	Nos. 3, 3A, 4 & 4A	12613.02
ii	Godown No. 5	11858.71

19	Ruthtala Station Road	11186.33
20	BAGHBAZAR WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godown No. 1	10320.73
ii	First Floor Godown No. 2 & 4, access by two wooden ramps	7227.75
21	Cossipore Receiving Shed	7164.38
22	4 shop rooms with verandah at Armenian Ghat	18049.00
23	Shed at Outram Ghat	18800.51
24	OTHER STRUCTURES	
i	Building with pucca roof *	4228.00
ii	Building with R.T. and Asbestos roof *	3223.00
iii	Building with C.I. roof	2629.00
	DOCK	
25	HIDE ROAD GODOWNS	
i	Godowns, enclosed verandah & miscellaneous closed floor space	10338.00
ii	Open sided verandah space	5169.00
26 i	Hoboken sheds (including naval transit sheds)	7164.38
26 ii	Brooklyn T.N. Shed	6368.34
26 iii	Brooklyn T.G. Shed	6637.29
27	Jinjinrapole Sheds	9186.00
28	Structures/ Rooms In any Zone (not covered within mentioned within zones)	
i	Building with Pucca Roof	5035.00
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	4028.00
iii	Building with C.I. roof	3287.00
29	Kantapukur Sheds	7164.38
30	TEA WAREHOUSES	
i	Hide Road Warehouse	6368.34
ii	Sale Tea Warehouse	7864.59
	First Floor Rate 70% of Ground Floor Rate	-
	2nd floor and above	-
iii	Sale Tea Warehouse (Annexe)	
iv	Lybian Depot Warehouse	
a	Ground Floor	9744.18
b	1st Floor	8130.00
c	2nd Floor upwards	6960.13
v	T.T. Sheds *	6960.00
	1st Floor	-
vi	T.T. Sheds Extension *	6960.00
31	Import Warehouse "A" N.S.D.	
	Ground Floor	5125.58
	1st Floor	4997.00
	2n Floor upwards	
	HOWRAH	
32	SHED AT 14 FORESHORE ROAD, RAMKRISTOPUR	
i	Ground Floor Space	5490.37
ii	First Floor Space	3848.83
33	Station Shed (North) Ramkristopur	5626.40
34	Station Shed (South) Ramkristopur	5626.40
35	New Goods Shed Ramkristopur	5626.40
36	Structures at 109, Foreshore Road, Ramkristopur	5699.04
37	Nissen Sheds at 108, Foreshore Road, Ramkristopur	5573.84
38	Small office Building at Timber Pond	2513.33
	BUDGE BUDGE	
39	Budge Budge Godown / Sheds	4370.00

	OTHER STRUCTURE	
40i	Building with pucca roof	4228.00
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	3223.00
iii	Building with C.I. roof	2629.00
41	Gangway and Pontoon of KOPT	1,28000 (pm L.S)**
42	Gangway and Pontoon of Party	9000-per month(L.S)#
	* Land Cost of respective zones to be added for final rate.	
	**including foreshore occupation charge where Approach and/or back land belongs to KOPT only	
	# including foreshore occupation charge subject to minimum of Rs 27000/- where Approach and/or back land belongs to KOPT only	
43	Licence fee for hoardings for advertisement in Kolkata, Howrah and Dock Zones. 3530.00 per sq.ft per year	

KDS Conditionalities

NOTES

1. (a) The SOR with all conditionalities will be applicable to –
 - all existing/future long term leases to that extent which are not contradictory to the covenants of leases [i.e. in case of 5 yearly rent revision or otherwise, though rate of rent of the extant SOR may have to be applied depending on various factors; but rate of interest on unpaid amount, rate of annual escalation, increase of rate of rent by 15% if the plot abuts more than one road, increase of rate of rent by 15% if the plot is rail served, levy of rent @3.5 times the SOR/ base rent for land allotted to shops, refreshment stalls, petrol pumps and weigh bridge for public use, etc. will be as per covenants of leases],
 - all existing short term leases,
 - all existing monthly leases and
 - all existing /future licences

If the rates of the existing short term leases, existing monthly leases, existing monthly licences, existing/future 11-month licences and future 5-year licences are found to be higher than the rates of the Schedule of Rent, the existing rates would continue but the conditionalities of this Schedule would be applicable to such occupations immediately.
 - (b) Land can be leased up to a maximum cumulative period of 30 years by the Port with the approval of the Board. Renewal of leases as grant of fresh lease beyond thirty years and for a maximum cumulative period of 99 years should be recommended by the Port Trust Board after satisfying itself that the same is required to be renewed and that the Port does not require the said land for its own use. Such renewals will be granted through the Empowered Committee mechanism, subject to the approval of the Government, and renewals will be limited to a maximum cumulative period of 99 years.
 - (c) Land, if leased out on upfront basis, the upfront shall be calculated on the basis of Net Present Value (NPV) of lease rentals for the entire period of lease taking discount rate of the longest term G-sec rate as per the latest RBI Bulletin in the 1st week of every month. In addition, in case of lease of land on upfront basis, Re.1/- per sq.m per year (subject to annual escalation) shall be charged as token annual rent per year or part thereof, during the entire period of lease.
 - (d) Land/structure situated within Customs bound area will be allotted on licence basis only. Land/structure situated outside Customs bound area, will be allotted on long term lease basis or licence basis, as the case may be, as per the prevalent policy of the Board of Trustees for the Port of Kolkata.
2. Annual Escalation:

All the rates indicated in the SOR shall get automatically escalated by 2.5% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this instant Rent Schedule and after every year

thereafter, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. Existing rates of all existing short term leases, all existing monthly leases, all existing monthly licences, all existing/future 11-month licences and all future 5-year licences will also get escalated by 2.5% per annum. However, rate of escalation for existing long term leases will be guided by the lease covenants.

3. In future, all leases should be given by inviting tender-cum auction except cases otherwise decided by Board:
4. In case of existing long term leases, the rate of rent, annual escalation and rate of interest on unpaid amount will be governed by the relevant covenants of the lease.
5. 1. (a) In case a plot abuts more than one road and the rates of rent applicable corresponding to such roads are different, then higher of the rates will be taken while computing the rent for the plot.
- (b) In future leases/licences, even if a plot of land abuts more than one road, that plot of land will not attract additional enhancement of rent/ licence fee for abutting more than one road. For the existing leases/licences, if a plot abuts more than one road, and if lease deed/licence agreement stipulates so, rent/ licence fee will continue to be increased by 15% or 20%, as the case may be. However, if the existing lease deed/licence agreement is silent about this, payable rent/ licence fee/compensation will be calculated in the following manner:
 - (i) in case of long term leases, at the time of next 5 yearly rent review and re-fixation, payable rent will be higher of the following:
 - updated rent at that point of time including 15% or 20% extra for abutting more than one road + annual escalation as envisaged in the lease deed,
 - updated rent of the instant SoR at that point of time without 15% or 20% extra, as there is no such provision in the instant SOR, though the plot abuts more than one road.
 - (ii) in case of short term leases and monthly leases, on the date of effect of the instant SOR, payable rent will be higher of the following-
 - updated rent of the previous SOR at that point of time including 15% extra for abutting more than one road,
 - rent as per instant SOR at that point of time without 15% extra, as there is no such provision in the instant SOR, though the plot abuts more than one road.
 - (iii) in case of monthly licences and 11 month licences, on the date of effect of the instant SoR, payable licence fee will be higher of the following -
 - licence fee payable at that point of time including 15% extra for abutting more than one road,
 - licence fee as per instant SOR at that point of time without 15% extra, as there is no such provision in the instant SOR, though the plot abuts more than one road.
 - (iv) in case of compensation subsequent to expiry/determination of any kind of lease/licence, on the date of effect of the instant SOR, payable compensation will be higher of the following –
 - compensation including 15% extra for abutting more than one road, levied immediately before that date,
 - compensation as per instant SOR at that point of time without 15% extra as there is no such provision in the instant SoR though the plot abuts more than one road though the plot abuts more than one road,

if not stipulated otherwise in the lease deed/ licence agreement. If penal compensation is leviable on that date, both the aforesaid figures will be multiplied by 3 (three).
- 5.2. (a) In future leases/licences, if a plot is railway served, rent/ licence fee will be increased by 15%.

- 5.3. (a) In future 35% extra will be charged on base rate for lease/licence/compensation for all general non-industrial uses, except the following:
- Govt. and Govt aided educational Institutions and Research organisations
 - Transport Facilities and related uses
 - Govt. and Charitable Hospitals
 - C.F.S, General Storage, Warehousing and Parking (vehicle and container) facilities
 - Office space for its own use of lessee only, on maximum 10% of the allotted land.
 - All public utility projects, Govt. organisations/ departments for the purpose of carrying out sovereign /security/statutory functions,
 - All way leave permissions

Industrial usages include the following (the list, however, is not exhaustive):-

[As per definition given in KOPT's Land Use Plan, "Industrial building" that is to say any building or structure or part thereof used principally for fabrication, assembly and/ or processing of goods and materials of different kinds. Such building shall include laboratories, power plants, smoke houses, refineries, gas plants, mills, dairies, factories and workshops;]

For the existing leases/licences, if a plot used for the petrol pump, retail outlet and public weigh bridges and if lease deed/licence agreement stipulates so, rent/ licence fee will continue to be increased 3.5 times the base rent/based SOR, as the case may be. However, if the existing lease deed/licence agreement is silent about this, payable rent/ licence fee/compensation will be calculated in the following manner:

- (i) in case of long term leases, at the time of next 5 yearly rent revision, payable rent will be higher of the
 - updated rent at that point of time including escalation for such use + annual escalation as envisaged in the lease deed and
 - updated rent of the instant SOR at that point of time without escalation as there is no such provision in the instant SOR.
- (ii) in case of short term leases and monthly leases, on the date of effect of the instant SOR, payable rent will be higher of the
 - updated rent of the previous SOR at that point of time including escalation for such use and
 - rent as per instant SOR at that point of time without escalation as there is no such provision in the instant SOR.
- (iii) in case of monthly licences and 11 month licences, on the date of effect of the instant SOR, payable licence fee will be higher of the
 - licence fee payable at that point of time including such escalation and
 - licence fee as per instant SOR at that point of time without such escalation as there is no such provision in the instant SOR.
- (iv) in case of compensation subsequent to expiry/determination of any kind of lease/licence, on the date of effect of the instant SOR, payable compensation will be higher of
 - compensation as per instant SOR at that point of time without escalation as there is no such provision in the instant SOR and
 - compensation enhanced to 3.5 times for such purpose), if not stipulated otherwise in the lease deed/ licence agreement.

If penal compensation is leviable on that date, both the aforesaid figures will be multiplied by 3 (three).

6. **Water bodies/ water areas:**

The rate of rent for water bodies/water areas is to be taken as ½ (half) of the corresponding rate of rent applicable for land area. Existing occupations will be guided by their respective lease deed/ licence agreements, if valid.

7. In addition to rent/ licence fee, municipal tax and service tax (or any other tax including GST levied by competent authority), as applicable, shall also be payable by the lessees/licensees/occupants, as will be billed by Kolkata Port Trust.

8. **Security Deposit:**

All lessees/licensees shall deposit and/or maintain non-interest bearing Security Deposit (SD) before taking any lease/ licence in the following manner, where, subsequent to hand over of vacant, peaceful, unencumbered possession of the concerned land and/or structure to KoPT, SD, after adjusting dues of KoPT, if any, will be refunded to the said lessee/licensee:-

(i) **Long term lease on Annual Rent Basis:**

KoPT shall keep SD equivalent to two years' gross rental.

(ii) **Long term lease on upfront Basis:**

KoPT shall keep SD equivalent to two years' gross token rent @ Re.1/- per sq.mtr. per year.

(iii) **Licence initially granted upto 11 months:**

KoPT shall keep SD equivalent to three months' gross licence fee.

In case, licensee chooses to pay the total licence fee towards the initially granted licence period in advance, only one month's gross licence fee is to be deposited as S.D.

(iv) **Licence initially granted for more than 11 months but upto 5 years –**

Licensee would pay SD equivalent to 50% of the offered gross annual licence fee for land and/or structure.

In case, licensee chooses to pay the total licence fee towards the initially granted licence period in advance, only one month's gross licence fee is to be deposited as S.D.

9. **Sub-lease:**

- (i) In case of all future long term leases, and existing leases where subletting has been prohibited explicitly, no subletting will be allowed.

- (ii). The existing lease holder may be allowed to sublet/partially sublet the leased premises from a prospective date to another party for the same purpose for which it was originally allotted, provided, the lease deed has enabling provision for the same. Also, purpose of such subletting shall be in accordance with the Land Use Plan and before allowing this, the Port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub-lessee, for the entire period of sub-lease, irrespective of the fact whether land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis. It is clarified that the original lessee would continue to pay the lease rent to KoPT, if the lease has been granted on annual rent basis.

10. **Change of use of leased land:**

Change of use of leased land may be permitted on receipt of prior application, in case such change is in conformity with the Land Use Plan & the lease covenants, subject to payment of -

- higher rates of rent for the new usage as per extant updated SOR, w.e.f. the date of change of purpose (In case, his existing rate is higher than the proposed rate of new purpose, the existing rate will continue with the annual escalation as per lease agreement) and
- Fees equivalent to revised lease rent for 6 months and applicable Service Tax (without Municipal Tax).

11. Compensation/damages:

In all cases of expiry/termination/determination of lease/ license or forfeiture of lease/ license (except cases covered under para 17 of these "Notes"), if the lessee/licensee continues to occupy the premises unauthorisedly, the lessee/ licensee is liable to pay compensation/damages for wrongful use and occupation at 3 times the schedule rent (or market rate or last paid rent/licence fee, if so stipulated in the lease deed), till vacant possession is obtained, irrespective of the conditions in lease deed/licence agreement.

12. Encroachment:

Encroachment by the existing tenants/licensees will continue to be a breach of tenancy conditions and shall be a ground for termination of tenancy. Damages will be recovered for encroachment of KoPT land and structures in the following manner:-

- a) 3 times of applicable SOR for 1st month of encroachment
- b) 4 times of applicable SOR thereafter

This will be without prejudice to the rights and contentions of Kolkata Port Trust to take any other legal action against such encroachment.

13. Way Leave:

- (i) For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipeline shall be calculated based on the product of diameter (subject to minimum of 250 mm in diameter) and length of such pipeline(s). In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users shall be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of the pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges on the basis of the schedule rent.
- (ii) For allowing overhead conveyors, trestle bridge and high voltage transmission lines, way leave licence fee will be charged on the basis of the schedule rent for the area coming in the alignment of the structures.
- (iii) For laying of underground cables like optical fibre cable, telephone cable, electric cable, etc, having diameter up to 250 mm, area shall be calculated considering the minimum diameter 250 mm. For laying of underground cables having diameter more than 250 mm, area shall be calculated considering the actual diameter. For both the cases, 50% area occupied by such cables shall be considered for the purpose of levy of way leave charges on the basis of schedule rent, provided, possession of surface area is not physically with the users.
- (iv) Schedule of Rent for the purpose of levy of way leave charges shall be as follows, subject to annual escalation as provided in the instant SOR:

Sl. No.	Description of land		Rate (in ₹.)
1.	Land in and around Dock area, as defined by KoPT's Estate Division	(a) Outside Customs bound area	Way leave charges will be levied in the manner prescribed at Clause 14 in the amended Land Policy Guidelines based on the rates as applicable for the corresponding areas through which pipelines pass.
		(b) Within Customs bound area (Zone 21 & 22]	
2. Land at Budge Budge			
3.	Land at Howrah	(a) Zone 39 and 52c [i.e. Howrah Station & near Rabindra Setu]	
		(b) All other Howrah	

	zones
4.	Land at Kolkata, as defined by KoPT's Estate Division
5.	Rabindra Setu
6.	Below River Bed
7.	Land at other locations not specified above

- (v) For construction/installation of tower, pole, antenna etc, way leave fee will be charged @ ₹.50,000/- per 100 sqm. per month, subject to minimum payment of ₹. 25,000/- per location per month (it includes way leave charges for cables and other ancillaries).
- (vi) Way Leave charges will be billed and realised on upfront basis or yearly basis, as may be decided by KoPT Board. In case of realising way leave charges on upfront basis, ₹.1/- per sq.m per annum subject to annual escalation shall be levied every year.

14. Mutation:

The following cases will be treated as cases of mutation and for granting such mutation, a fee equivalent to 5% of the 12 months' rent (excluding applicable taxes) or ₹.20,000/-(excluding applicable taxes), whichever is higher, shall be recovered. In case, there are multiple plates in the name of one lessee, mutation charges are to be paid separately for each plate.

- (i). In case of death of a lessee, mutation to his legal heir or legal successor or representative.
- (ii). Mutation consequential to the order of the court or as per new Certificate of Incorporation as per Registrar of Companies.

15. Licences of the yard/shed within Custom bound area:

For traffic-related purpose, monthly licence may be granted for allotment of yard/shed within Customs bound area, on nomination basis, @ updated SoR. After expiry/ termination/ determination/ forfeiture of such licences of the yard/shed within Customs bound area, if the licensee continues to occupy it unauthorisedly, the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation, at the following rates, till vacant possession is obtained by KoPT:-

- a) First 30 days, 3 times the rate as per prevailing SOR
- b) Next 30 days, 5 times the rate as per prevailing SOR
- c) Continued unauthorized occupation beyond 60 days, 10 times the rate as per prevailing SOR.

16. Interest:

Simple Interest @14.25% per annum on the outstanding rent. Licence fee and compensation/ occupational charges and other demands (as to be indicated in bill/invoice/demand notice) will be recovered, if the rent, compensation/ occupational charge is not paid within the due date. The aforesaid rate of interest would be applicable for all existing short term leases, all existing monthly leases, all existing monthly licences, all existing/future 11-month licences, all future 5-year licences, all future long term leases and all compensation bills, except cases of existing long term leases where lease deed stipulates otherwise. However, whether demanded or not, rent/ license fee/ compensation charges for a month would have to be paid by the lessees/ licensees/ occupants on or before 15th day of each succeeding month.

17. In case of delay in payment of upfront premium, original upfront premium along with interest on upfront amount for the delay period or upfront premium recalculated on the prevailing G-sec Rate, whichever is higher may be charged.

18. KOPT, at its discretion, may consider:

- i. Allotment of very short licenses of three months to willing parties for vacant spaces at updated Scheduled rates on first come first served basis, only for the following purposes:-
- Storage of import/export cargo,
 - Storage of empty containers and
 - Parking of lorries/tailors.

- ii. The available spaces for such short term licenses will be uploaded in KoPT website and will be updated on weekly basis.
 - iii. KoPT would arrange for tendering out such spaces within this period of three months without giving any right of refusal to existing parties.
 - iv. KoPT may consider granting renewal of such licence for a maximum further period of 3 more months. In such case, the licensees would be required to pay occupational charges at 2 times the updated SoR for the extension period of 3 months.
 - v. No further extension to be granted thereafter.
 - vi. Available vacant spaces will be published in KoPT website.
19. In case there is any discrepancy/conflict between this instant Schedule of Rent with the Land Policy Guidelines prevailing at any point of time, during the validity of this Schedule, the Land Policy Guidelines will prevail.
20. **Validity of SoR:**
The Rent Schedule is valid for five years from 7 April 2016.

Kolkata Port Trust
Rentals for the structures at Haldia Dock Complex (HDC)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs per month)

Sl. No.	Zone, Location & other description	Rentals
(a)	Pucca Roofed Structure	
(i)	Residential zone	81.00
(ii)	Industrial zone	77.00
(iii)	Dock Interior zone	93.00
(iv)	Dock Zone	93.00
(v)	Commercial Zone	103.00
(b)	AC / CI Roofed Structure	
(i)	Residential zone	63.00
(ii)	Industrial zone	62.00
(iii)	Dock Interior zone	73.00
(iv)	Dock Zone	71.00
(v)	Commercial Zone	85.00
(vi)	Kukrahati	62.00
(c)	Tower Building	140.00
(d)	Quarters / Dormitories	
(i)	Dormitories (pucca roofed)	76.00
(ii)	"A" type quarters	92.00
(iii)	Modified "A" type quarters	91.00
(iv)	"B" type quarters	91.00
(v)	Modified "B" type quarters	91.00
(vi)	"C" type quarters	111.00
(vii)	"D" type quarters	150.00
(viii)	Officer's Hostel	93.00
(ix)	Jawahar Tower	140.00
(e)	Market for perishable good	60.00
(f)	Retail market	76.00
(g)	Shopping centres at Durgachak	61.00
(h)	Shopping centres at Chiranjibpur	61.00
(i)	Township market opposite to Makhan Babu Bazar	44.00

(j)	Township marketing centre (near Helipad ground)	62.00
(k)	Goomties	76.00

III. OTHERS

Sl. No.	Description	Rate in Rs.
1	Permission Fee	
	(To be levied per day or part thereof)	
	(i). For holding function on land for area occupied upto 40 Sq.M	1000
	(ii). If above occupation continues beyond 3 days	1500
	(i). For holding function on land for area occupied above 40 Sq.M	1500
	(ii). If above occupation continues beyond 3 days	2000
2	Rate of Rent/ Licence Fee for the water bodies/ water areas	50% of the corresponding rate of rent for the abutting land area
3	Rate of Licence Fee for erection of hoarding on KoPT land :	
	(To be levied per calendar year or part thereof)	
	For hoarding upto a maximum size of 10 Sq.M	3000
	For hoarding of size above 10 Sq.M	5000
4	Way-Leave Licence	
(i)	A way-leave licence fee will be charged for essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric lines running on single pole, etc. (To be levied per calendar year or part thereof)	2000
(ii)	For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave licence fee will be charged as follows: For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. Incase of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.	-
	For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers, way-leave licence fee will be charged on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the structure	-
5	For Durgachak Mini Market, licence fee (per month per plot measuring about 13.936 Sq.M)	700
6	Recovery of Hawker charges (per sq. meter per day per hawker)	
	- For Bare chatal	2
	- For hardstand chatal	2
7	For licensing of open / covered space inside Dock Interior Zone for storage of import / export goods, the licence fee will be charged at the following rates per 100 Sq.M per Month.	
	Open Space	
	Bare Land	4225
	Hardstand land	6570
	Covered Space	

	Pucca roofed	13917
	AC / CI roofed	10437

Annex - VII

Kolkata Port Trust
Rentals for the land at Haldia Dock Complex (HDC)

(Rs. Per 100 Sq. mtrs per month)

Sl. No.	Situation and Description of Land	Rentals
1	Residential Zone	1604
2	Industrial Zone	1080
3	Dock Interior (inside Custom bounded area) (Bare Land) *	2628
4	Dock Interior (inside Custom bounded area) (Hard Stand) *	4086
5	Proposed Dock Interior Zone	2044
6	Dock Zone (Bare Land)	1459
7	Dock Zone (Hard Stand)	2917
8	Commercial Zone for Offices, Banks, Workshops, Repair Shops (excluding automobiles), cold storage, etc.	2918
9	Commercial Zone for Shops, Markets, Nursing Homes, Medical Clinics, Hotels & Restaurants (without bar), Service Stations, Repair Shops (automobiles), weighbridge, etc.	
10	Commercial Zone for Cinema House, Hotel & Restaurant (with Bar), etc.	3969
11	Kukrahati	474
12	Panskura	1206

Notes:

- 1 If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned at Sl. no. 8, 9 and 10, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charges extra over the rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.
- 2 In the event of utilisation of land for mixed purposes i.e. office cum residential, the rent chargeable shall be the simple average of applicable rents for the specific usage.
- 3 * These rates are not applicable incase of allotment on ship to ship basis for storage of import/ export goods inside Dock Interior Zone.

HDC Conditionalities**NOTES**

- (A) For allotment of land / building (other than licensing of land / building inside Dock Interior Zone for storage of import / export cargo).**

I. Lease

1. Lease of land / buildings shall be granted by inviting tender-cum-auction methodology through a competitive bidding process over and above the reserve price of such plots, which shall be the updated SoR notified by TAMP, save and except the following cases:-
 - (i) For establishment of common utilities by local bodies like sewage plant, Government Schools and colleges and hospitals, bus terminus, cremation ground, water treatment plant, etc, land can be allotted by the Port Trust on nomination basis provided, allotment is in the interest of the Port Trust. The land allotted to such entities is to be used exclusively for the purpose for which it has been allotted and under no circumstance, the usage can be changed. No transfer/sub-letting of such lease will be permitted. Concession upto 75% on the annual lease rent arrived at on the basis of updated SoR may be granted to government schools and colleges. Concession in lease rent can be provided by the Port Trust Board as provided under para (ii) below for establishment of common utilities by local bodies like sewage plant, hospitals, bus terminus, cremation ground, water treatment plant, etc provided, they are in accordance with approved master plan of the city and the land is not required for the Port's own use.

- (ii) Land can also be allotted on nomination basis to Government Departments, Statutory Local Bodies, Statutory Authorities/Autonomous Organizations under State/ Central Ministries, Central Public Sector Undertakings (CPSUs), State Public Sector Undertakings (SPSUs) and security agencies like State Police, CISF, Coast Guard and Navy, subject to the availability of land and on the basis of updated SoR. In cases where any CPSU/SPSU/Statutory Authority enters into Joint Ventures (JV) with private party/parties and the said CPSU/SPSU/Statutory Authority is the lead promoter and has the largest share-holding in the said JV, Port Trust Board may decide to allot land to them also on nomination basis with the approval of the Port Trust Board **after incorporating appropriate safeguards.**

Concession may be granted to security agencies and Government Departments only upto 50% of the annual lease rent. However, in respect of land to be allotted to Government departments which are essential to the functioning of the Port like Customs, electricity department, health department and for core security functions, concession upto 75% of the annual lease rental may be considered by KoPT. But such concession may be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The issue of granting concession and the quantum may be decided on a case to case basis by the KoPT Board, after recording the reasons in writing.

2. Period of Lease :

Leases may be granted upto a maximum cumulative period of 30 years by the KoPT Board. Leases beyond 30 years for capital intensive investment like tank farms, refineries etc. may also be granted with the approval of the Central Govt.

3. Methodology of granting leases other than through nomination

- (a) The land may be leased by the port either on (i) payment of one time upfront amount for the entire lease period and a nominal lease rent of Re 1/- per sq. meter per year for the currency of the lease period or (ii) annual lease rent basis.
- (b) For leases granted through tender cum auction methodology where the bidding parameter will be as follows:-

(i) On Upfront payment basis

Reserve price will be the NPV of the sum total of annual lease rentals calculated at the updated SoR escalated annually by 2%. The discount factor would be the longest term G Sec rate as per the latest RBI Bulletin.

(ii) On annual lease rent basis

The reserve price would be the annual lease rent calculated at the updated SoR.

Note: In both the cases, the bidders will have to quote upfront payment / annual lease rent over and above the reserve price.

4. Mutation

The following cases will be treated as cases of **mutation** and for granting such mutation, a fee equivalent to 5% of the 12 month's rent (excluding applicable Taxes, Duties, Cesses) or Rs. 20,000/- whichever is higher shall be recovered:

- (i) In case of death of the lessee, transfer to the legal heirs or legal successor or representative.
- (ii) Transfer consequential to the order of the Court or as per new Certificate of Incorporation as per Registrar of Companies.
- (iii) Transfer consequential to lessee becoming subject to laws of insolvency or liquidation
- (iv) Gratuitous transfer to any of the legal heirs due to old age, infirmity or some other valid reasons

5. Transfer of leases

The lessee may be allowed to transfer the lease as per extant laws after obtaining prior approval of the KoPT Board provided transferee takes over all the liabilities of the original lessee / allottee. Such transfer shall be for the remaining duration of the lease and in

accordance with the Land Use Plan of the Port. Before allowing such transfer, the KoPT shall recover:-

(i) In case of leases granted on upfront basis

In case of those lands which were originally given on lease on upfront rental basis, the transfer as per extant laws may be allowed subject to the transferee agreeing to pay the following:

- a. An undertaking for payment of the upfront rental as calculated on pro-rata basis for the balance period; and
- b. A fee equal to 50% of the pro rata upfront rental payable upto the time of transfer.

(ii) In case of leases granted on annual lease rent basis

In case of leases granted on annual lease rent basis transfer may be allowed subject to:-

- (a) An undertaking for payment of the annual lease rental for the balance period, and
- (b) A fee equivalent to 50% of the total lease rent payable by the original lessee upto the time of transfer.

(iii) Transfer of lease shall not be permitted where land was initially been allotted on nomination basis or at concessional rates of lease rent.

(iv) In respect of cases where the transferors extract premium on the transfer of the lease, 50% of such premium is to be paid to KoPT.

6. Mortgage

KOPT will grant NOC for mortgaging of lease hold interest only in favour of reputed financial intuitions / scheduled banks subject to KoPT retaining the first charge on them and recovery of fee as will be decided by the Board.

7. Subletting

(i) The existing lease holder may be allowed to sublet/partially sublet the leased premises from a prospective date to another party for the same purpose for which it was originally allotted, provided, the lease deed has enabling provision for the same. Also, purpose of such subletting shall be in accordance with the Land Use Plan and before allowing this, the Port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub-lessee, for the entire period of sub-lease, irrespective of the fact whether land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis. It is clarified that the original lessee would continue to remain responsible for payment of lease rent and for adherence to the terms and conditions of lease. It is further clarified that leased premises shall also include structures built on leased land for the purpose of recovering of subletting fees. Exemption from collecting subletting fees may be given in case of FTZ, SEZ etc wherein the business model is based on subletting only.

(ii) No subletting will be allowed for leases granted on nomination basis.

(iii) In case of all existing leases where subletting has been prohibited explicitly, no subletting will be allowed.

8. Change of Use of leased land –

Change of use of leased land may be permitted on receipt of prior application subject to such change is in conformity with the Land Use Plan and the covenants of the lease and payment of –

- (i) Higher rate of rent for the new usage as per prevailing updated SoR from the date of change of purpose. In case the existing rate is higher than the rate of proposed New Purpose, the existing rate will continue with annual escalation as per lease agreement ; and
- (ii) Fees equivalent to lease rent (applicable as per 8(i) above) for 6 months and applicable Service Tax.

9. Termination & Imposition of Penalty

- (a) In case the leased land is not used for the purpose for which it is granted, (within two years of its allotment or as decided by the KoPT Board), the lease will be terminated and the possession of the land so allotted will be resumed by KoPT.
- (b) If a lessee breaches / violates any provisions of Lease Agreement, the KOPT Board would reserve the right to impose appropriate penalty on the lessee or terminate the lease depending upon the nature / magnitude of breach/ violation. Such penalty may be imposed after giving a reasonable opportunity to the lessee to present his case.

10. KOPT's right to resume possession and impose MGT

- (a) KOPT shall have the right to resume possession of the leased land in public interest before expiry of lease period. In such cases, subject to availability of land, the lessee may at the discretion of the KoPT Board be given an option to relocate the activities in another suitable location to be offered by KoPT, as per the land use plan or refund of proportionate upfront premium if the land was leased on upfront basis
- (b) KoPT would have the option to prescribe Minimum Guaranteed Traffic / Minimum Guaranteed Revenue as conditions for fresh leases if deemed fit.

11. Other utilization of land

- (i) When entering into a joint venture for improving Port connectivity or Port development with any public authority, land required for such projects, valued at the latest SoR may constitute the equity of the Port in such joint ventures.
- (ii) The Port Trusts shall not entertain any proposal for allotment of land to religious institutions or for religious purposes or to political institutions.
- (iii) In respect of PPP projects, the annual lease rent based on latest SoR with the approved rate of annual escalation would be indicated to the bidders at the bidding stage itself. With respect to land allotted for captive facilities, the lease rentals for the land allotted shall be recovered from the user as per the annual lease rental based on latest SoR, with the approved rate of annual escalation.

II. Licence**(1) Outside Custom bond area**

Licence of land/ building outside Custom bound area can be given only for port related activities and for cases where it will not be feasible to make such allotments on lease basis. Such licences will be granted normally through tender cum auction procedure. In cases where the tender cum auction is not possible, the land / structures may also be allotted on licence basis at the latest updated SoR. Besides, other methodology and conditions as are applicable in case of licensing of land inside the Custom bond area will also be applicable.

III. Other Conditions**1. Annual Escalation and revision of SoR:**

- (i) All the rates indicated in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this instant Rent Schedule and after every year thereafter, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year.

2. Other Charges

- (a) In addition to rent / license fee, the lessees / licensees will be required to pay the following:
 - (i). Municipal tax etc. as applicable
 - (ii). Electricity charges / water charges at actuals plus 19.25% on the actual amount as overheads, if electricity/ water is supplied from KOPT Sources.
- (b) The lessees/licensees will also be required to pay and discharge all present and future rates, Service Taxes, Cesses, taxes, duties, charges, assessments, outgoings and premium in respect of policy of insurance against any risk whatsoever which are now or may at any time hereafter be assessed, charged or imposed upon or payable in

respect of the demised land and/or any factory and/or building or structure erected by the lessees/licensees thereon or the owners or occupiers in respect thereof except the owners' share of municipal taxes in respect of the demised land.

3. Security Deposit

Security Deposit shall be recovered as follows:-

(a) In respect of leases:-

- (i). In case of lease on upfront basis, non-interest bearing security deposit equivalent to Two Years rent @ Re. 1/- per sq. mtr. Per year shall be recovered
- (ii). In case of lease on annual lease rent basis, non-interest bearing security deposit equivalent to Two Years rent as per updated SoR shall be recovered.
- (iii). The Security Deposit is refundable after completion of lease period (without any interest) subject to adjustment of dues/damages.

(b) In respect of Licenses:

- (i). In case of allotment of land /structures/quarters on 11 months licence basis, non-interest bearing security deposit equivalent to 3 (three) month's licence fees (basic licence fee for land /structures/quarters) plus 15% Administrative Deposit shall be recovered.
- (ii). In case, licensee chooses to pay the total licence fee towards the initially granted licence period in advance, only one month's licence fee (basic licence fee for land/structures/quarters) plus 15% Administrative Deposit is to be deposited as non interest bearing Security Deposit.
- (iii). The Security Deposit is refundable after completion of license period (without any interest) subject to adjustment of dues/damages.

4. Damages for Encroachment

Without prejudice to other appropriate action being taken, **damages at 3 (Three) times** the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR), will be recovered for **encroachment** of KoPT's land/building for the first month of encroachment. For the next two months of encroachment, the damages shall be recovered at **5 (Five) times** the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) and thereafter if the encroachment continues, the damages shall be recovered at **10 (Ten) times** the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) for the encroached area .

5. Compensation

In the event of **expiration/ termination/ determination** of lease/ licence and despite receiving the notice thereof or forfeiture of lease/licence on account of change of user, assignment, etc, if the lessee /licensee continues to occupy the premises unauthorizedly, the lessee or the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation of the premises at **three (3) times** the annual lease rent/licence fee based on the latest SoR, till the vacant possession is obtained by the Port This provision will be invoked irrespective of whether the same is contained in the Lease Deed/License Agreement or not. In case of land allotted on upfront basis, the equivalent annual rent would be calculated on pro-rata basis.

6. Payment of Rent / Licence Fee etc.

- (i) In case of future lease of land/building on annual lease rent basis, the **annual rent** will be paid by the lessees in advance.
- (ii) The rent/licence fee, whether demanded or not, shall be paid by the licencees /lessees on or before the 15th day of each month succeeding that for which the rent/license fee etc. is due.
- (iii) In case of way leave permission, the way leave permission fees, whether demanded or not, shall be paid by the concerned party on or before 15th day of the calendar year succeeding that for which permission fee etc, is due.

- (iv) Any other dues shall be paid by the lessee/licensee within fifteen days from the issue of payment notice.

7. Penal Interest

- (i) Simple Interest@12.00% per annum on the outstanding rent. Licence fee, compensation/occupational charges/water charges and other demands (as to be indicated in bill/invoice/demand notice) will be recovered from the due date, if the same is not paid within one month of the due date. The aforesaid rate of interest would be applicable for:
- All existing licenses and way leave permissions;
 - All future leases, licenses and way leave and other permissions
 - All cases of existing and future occupations under compensation/ occupation charges.
- (ii) The existing leases would however be governed by the provisions of the respective leases.
- (iii) In cases of restoration of leases/licenses (earlier determined / terminated), where issuance of Bill/Invoice/Demand Notice were discontinued, the lessee/licensee will be liable to pay rent/license fee etc along with applicable interest considering 15th day of each month as due date for payment for the preceding month for the restored period of lease/license.
- (iv) The 'due date' for the purpose of levy of interest shall be the date as mentioned in the bill / invoice / Demand Notice concerned, excepting for the cases covered under sub clause-(iii) above.

8. Applicability of Land Policy Guidelines

In case there is any discrepancy/conflict between the above mentioned provisions with the Land Policy Guidelines prevailing at any point of time during the validity of this Schedule, the provision of Land Policy Guidelines will prevail.

(B) For licensing of land / covered space inside Dock Interior Zone for transit storage of import / export cargo:

The license of land/covered space inside the Dock Interior Zone for storage of import/export cargo may be granted without recourse to tender cum auction procedure at the updated SoR rate under the following terms & conditions : --

1.	The licence shall be upto a maximum period of 11 months. The period of licence can be renewed at the discretion of KOPT. If the licensee requires renewal of the license, an application for renewal must be made to the authority concerned of KOPT well in advance.
2.	The licensee shall utilize the allotted land /covered space for the purpose for which it is licensed. No change in purpose of utilization will be allowed. The space allotted shall also not be subletted/ assigned/transferred.
3.	a) The license is terminable on 7 days' notice on either side. No claim for any compensation whatsoever for termination of the license will be entertained. b) For partial surrender, the area to be surrendered will be in the multiple of 1000 sq. mtrs.
4.	The licensee shall agree to comply with all rules and directions issued by KoPT from time to time. If the licensee neglects to comply with such rules or directions, the port may terminate the license.
5.	The licensee shall comply with all rules or regulations that may from time to time be issued by the Dock Safety or the Department of Explosives or any other Appropriate Authority in relation to storage of cargo.
6.	(i) Cargo stored under a license shall be at the entire risk and responsibility of the licensee. The licensee shall post his own watchman to safeguard the cargo stored at the allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such space by others.
	(ii) The licensee shall make his own arrangements to keep the allotted

		land/ covered space and its surroundings neat, clean and in proper sanitary condition.						
	iii)	The licensee shall, at his own arrangements, display signboards containing name of the licensee, plate no. & validity of licence.						
7.		In addition to payment of license fee as per prevailing SOR [Item No. I(C)], the licensee shall pay municipal tax, if required and as applicable.						
8.		The license fee prescribed under Item No.III(7) of the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this instant Rent Schedule and after every year thereafter, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year and will be applicable forthwith on all such licences/occupations in force.						
9.		<p>The total licence fee towards the initially granted license period shall have to be paid in advance and only one month's license fee [i.e. for land parcel: basic license fee for land parcel for 1 month and/or for structure: basic licence fee for structure for 1 month is to be deposited as Security Deposit (SD).</p> <p>The SD will be refunded to the licensee upon handing over of vacant, peaceful, unencumbered possession of the concerned land and / or structure to KoPT after adjusting dues to KoPT, if any.</p>						
10.		Encroachment or unauthorized occupation of land and Railway tracks, etc. by the licensee will involve a liability to pay a penalty at the rate of ten times the scheduled licence fee, in addition to the cost of rectification of damages caused to the Port properties. If the licensee fails to remove the cargo from the encroached area in spite of notice to do so, the cargo will be removed elsewhere by the Port at the risk and cost of the licensee and penal licence fee at the rate of ten times the normal rate will be levied on the space occupied by the cargo so removed.						
11.		After the expiry/termination/ determination/ forfeiture of the licence, if the licensee continues to occupy it unauthorizedly, the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at the following rates till vacant possession is obtained: -						
		<table><tr><td>First 30 days</td><td>3 times the rate as per prevailing SOR</td></tr><tr><td>Next 30 days</td><td>5 times the rate as per prevailing SOR</td></tr><tr><td>Continued unauthorized occupation beyond 60 days</td><td>10 times the rate as per prevailing SOR</td></tr></table>	First 30 days	3 times the rate as per prevailing SOR	Next 30 days	5 times the rate as per prevailing SOR	Continued unauthorized occupation beyond 60 days	10 times the rate as per prevailing SOR
First 30 days	3 times the rate as per prevailing SOR							
Next 30 days	5 times the rate as per prevailing SOR							
Continued unauthorized occupation beyond 60 days	10 times the rate as per prevailing SOR							
12.	(i)	The licence fee, compensation charges, other dues along with the applicable Service Tax shall be paid within the due date specified in the Bills /Invoice or Demand Notice, excepting for the cases covered under sub clause-(iii) below						
13.		The licence fee will be charged from the date of handing over possession of the land and occupation of actual area of the land to be found on demarcation by the licensee.						
14.		The licensee shall not cause any damage to KOPT properties. If, however, any damage is caused, the licensee shall be liable to make good the damages at his own cost and arrangement to the satisfaction of KOPT.						
15.		The minimum area to be licensed to a single licensee will be 1000 square meters.						